

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/612	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/52	8. November 2017
Bau- und Umweltausschuss am 06.11.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 16.11.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Teilaufstockung des bestehenden Anbaus,</u> <u>Dachsanierung und Errichtung zusätzlicher Dachgauben; St. Galler Straße 1</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. den Befreiungen zur Überschreitung der Wand- und Firsthöhe zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
2. die Befreiungen, Wiederkehr und Dachgauben betreffend, abzulehnen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.

Die Anlagen aus dem Bau- und Umweltausschuss bleiben gleich!

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Für das Grundstück St. Galler Straße 1 (Flst. Nr. 1107) wurde ein Bauantrag eingereicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“ und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt. Am 20. Juli 2017 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Lindenau West in Kraft.

Mit der Änderung sollen vor allen Dingen Dachaufbauten und –einschnitte gezielt gesteuert werden. Eine homogene Dachlandschaft, ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild und eine harmonische Gesamtwirkung sollten gesichert werden.

Geplant ist die Aufstockung des Winkelbaus sowie die Sanierung des Daches. Das Obergeschoss soll zukünftig als Vollgeschoss genutzt und das Dach traufbündig an das bisherige Dach angeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 7,00 m wird in der vorgelegten Planung mit 7,48 m überschritten. Der Bestand (vor Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1960er erbaut) liegt bereits bei 7,34 m und soll durch Dämmung nun erhöht werden.

Die Dachkonstruktion des Anbaus wird traufbündig mit dem Bestandsdach abschließen, so dass die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe auch für die Wiederkehr gilt.

Die festgesetzte Firsthöhe von 11,00 m soll durch Aufbringen des Vollwärmeschutzes um ca. 16 cm überschritten werden.

Die erforderlichen Befreiungen sind dem Bauantrag beigelegt.

Die Wiederkehr soll mit je einer Dachgaube (Höhe: 2,50 m & Breite 3,09 m) auf der Nord- bzw. Südseite versehen werden.

Der Abstand der Unterkante dieser Dachgauben zum unteren Dachabschluss beträgt ca. 0,4 m. Im Bebauungsplan ist hierzu ein Abstand von 0,5 m vorgeschrieben. Beide Gauben sind länger als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand.

Für die Gauben der Wiederkehr werden Befreiungen hinsichtlich der Länge und des Abstandes der Unterkante zum unteren Dachabschluss erforderlich.

Auf der Südseite soll eine zusätzliche Dachgaube in den Maßen 2,50 m x 4,27 m errichtet werden. Der Abstand der Unterkante zum unteren Dachabschluss beträgt auch hier weniger als 0,5 m. Der Abstand zur Giebelwand beträgt 0,4 m. Im Bebauungsplan ist ein Mindestabstand von 1,0 m festgesetzt.

Befreiungen bei dieser Gaube werden erforderlich hinsichtlich des Abstandes zum unteren Dachabschluss und Abstand zur Giebelwand.

Befreiungen hinsichtlich Dachaufbauten müssen noch nachgereicht werden.

Anlage:

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Lindenau West“
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)

