

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2017/633</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/57	13. Dezember 2017
Bau- und Umweltausschuss am 11.12.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 21.12.2017 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses,</u> <u>Neubau einer Garage; Ringstraße 40</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben in der vorgelegten Planung mit den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Der Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Ringstraße 40 (Flst. Nr. 1034, Gemarkung Kirchzarten) wurde ein Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“.

Im Juli 2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gefasst. Mit der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere Festsetzungen getroffen werden, welche die Doppelhäuser als eine homogene Einheit erkennen lassen. Insbesondere könnte mit der Bebauungsplanänderung eine Regelung zur Festlegung der Firstrichtung getroffen werden. Weiter könnte festgesetzt werden, dass sich die jeweiligen Doppelhaushälften einander gestalterisch anpassen müssen, dies insbesondere hinsichtlich der gleichen Dachneigung und Dachgestaltung. Das Ziel einer homogenen Dachlandschaft könnte somit erreicht werden (**auf die Beratungsvorlage 2016/343 vom 18.07.2016 wird verwiesen**).

Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, um die städtebauliche Struktur und Architektur zu sichern. Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen (**auf die Beratungsvorlage 2016/345 vom 18.07.2016 wird verwiesen**).

Da sich das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet (siehe Anlage: Geltungsbereich Veränderungssperre), wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Nach der rechtsverbindlichen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“, kann in Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Das bestehende Gebäude soll nach Süden und Westen erweitert, die Dachgaube nach Süden ausgedehnt werden. Angrenzend an das Nachbargrundstück Flst. Nr. 1033 soll eine Doppelgarage zur Straße hin entstehen.

### **1. Erweiterung des Gebäudes nach Süden**

Geplant ist, das Gebäude nach Süden um 2,50 m auf eine Gesamtlänge von 8,80 m zu verlängern. Die bisherige Dachneigung von 55° wird beibehalten. Die Erweiterung liegt innerhalb der überbaubaren Fläche und hält die gesetzlichen Abstandsflächen ein.

### **2. Verlängerung der bestehenden Gaube nach Süden**

Im Zuge der Erweiterung des Gebäudes nach Süden beabsichtigt der Bauherr die bestehende Gaube (4,0 m) nach Süden um 3,80 m zu verlängern. Der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestabstand von Dachgauben zur giebelseitigen Außenwand (1,0 m) wird eingehalten.

Die Planungsgrundsätze der Gemeinde (Traufhöhenüberschreitung mit Dachaufbauten bis 50% der Gebäudelänge zulässig) werden mit der aktuellen

Planung nicht eingehalten. Die neue Traufhöhe, welche durch die Dachgaube ausgelöst wird, beträgt ungefähr 5,50 m und somit 1,0 m mehr als maximal zulässig.

### **3. Erweiterung des Gebäudes nach Westen**

In Richtung Westen soll das Bestandsgebäude durch einen Anbau vergrößert werden. Der Anbau ist in den Maßen 2,90 x 8,0 m geplant und ist unterteilt in einen umschlossenen Raum mit den Maßen 2,90 x 3,80 m sowie eine überdachte Terrasse mit den Maßen 2,90 x 4,20 m. Die Erweiterung soll mit einem Pultdach (10°) ausgeführt werden.

Da der Anbau dem Hauptgebäude zuzuordnen ist und Hauptgebäude gemäß dem Bebauungsplan nur mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 40° auszubilden sind.

### **4. Garage**

Die Garage soll über die Baugrenze hinaus in den Maßen 6,45 x 6,56 m erstellt werden. Im Bebauungsplan ist hierzu Folgendes geregelt:

(...) Geschlossene Garagen (max. 1 pro Grundstück) sind mit Zustimmung der Gemeinde nur zulässig, wenn:

- die Garage aufgrund geringer Grundstücksbreite nicht innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden kann,
- die Errichtung der Garage im seitlichen Grenzabstand zu keiner insgesamt geschlossenen Bebauung entlang der Straße führen würde.

Außerdem festgesetzt ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zwischen Straße und Garage. Dieser Abstand wird mit 2,15 m eingehalten.

Des Weiteren sind im geltenden Bebauungsplan für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit mindestens 40° festgesetzt. Für die geplante Garage mit 10° Dachneigung ist eine Befreiung erforderlich.

### **Anlage:**

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Lerchenfeldstraße I“
- Planunterlagen, teilweise verkleinert

### **Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über das Bauvorhaben beraten und kam zu dem Ergebnis, dass den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden kann. Umseitiger Beschlussvorschlag wurde formuliert.