Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2017/632	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/58	13. Dezember 2017
Bau- und Umweltausschuss am 11.12.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 21.12.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Anbauten als bauliche Annäherung an das Gebäude Ringstraße 27; Ringstraße 25	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- die Bauvoranfrage in der vorgelegten Planung mit der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB abzulehnen.
- die Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche mit dem Antragsteller zu führen, um die Ziele der bevorstehenden Bebauungsplanänderung zu erläutern.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

__ einstimmig
__ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für die Doppelhaushälfte Ringstraße 25 (Flst. Nr. 1045, Gemarkung Kirchzarten) wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Mit der Bauvoranfrage soll die Frage geklärt werden, ob Anbauten auf der West- und Ostseite, der südlich angrenzenden Doppelhaushälfte (Ringstraße 27) entsprechend, genehmigungsfähig sind.

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

Für die angrenzende Doppelhaushälfte Ringstraße 27 (Flst. Nr. 1044) wurde im Mai 2015 ein Bauantrag zum Neubau der Doppelhaushälfte als Zweifamilienwohnhaus eingereicht ***(auf die Beratungsvorlage 2015/31 vom 13.07.2015 wird verwiesen)***.
Der Bau- und Umweltausschuss kam in seiner Beratung im Juli 2015 zu dem Ergebnis, dass sich der geplante Neubau nicht in den Siedlungscharakter des Gebiets einfügt. Befreiungen zur Traufhöhenüberschreitung mit den Erkern wurden städtebaulich als nicht mehr vertretbar gesehen.
Nach Gesprächen mit dem Planer des Vorhabens erfolgte eine entsprechende Umplanung.
Da die Firstrichtung im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, wurde ein „giebelständiger Anbau“ auf der Ost- und Westseite geplant, der zwar dem Siedlungscharakter widerspricht, nach dem Bebauungsplan jedoch zulässig ist.

Diesem Bauvorhaben soll die Doppelhaushälfte Ringstraße 25 nun hinsichtlich Firstrichtungen, Firsthöhen, Firstlängen und Grundfläche angepasst werden.

Einige Bauanträge mit sehr individueller Gebäudegestaltung wurden eingereicht. Durch diese Planungen verliert das Bebauungsplangebiet seinen ursprünglichen Siedlungscharakter. Die Planungen widersprechen den Planungsgrundsätzen des Bebauungsplans nach einem harmonischen Gesamterscheinungsbild.

Der Bau- und Umweltausschuss hat deshalb empfohlen, den Bebauungsplan zu überarbeiten.

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.

Sowohl auf der Ost-, als auch auf der Westseite wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze mit den Erkern als untergeordnete Bauteile (untergeordnetes Bauteil = max. 1,5 x 5 m) überschritten (Ostseite ca. 1 x 4,5 m, Westseite 1,5 x 5 m).
Nach der Baunutzungsverordnung (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) kann ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Wenn giebelständige Anbauten unter dem Dach liegen, sind sie nicht traufhöhenrelevant bzw. lösen keine eigene Traufhöhe aus. Da die geplanten Anbauten auf der West- und Ostseite in das Dach einschneiden, wird eine neue Traufhöhe ausgelöst. Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m wird überschritten, so dass Befreiungen erforderlich werden.

Anlage:

- Planunterlagen, teilweise verkleinert
- Bestandsfotos

<u>Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:</u>

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung eingehend über das Bauvorhaben beraten und kam zu dem Ergebnis, dass der Bauvoranfrage in der vorgelegten Planung nicht zugestimmt werden kann.
Es wird empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller weitere Gespräche zu führen und die Ziele der Bebauungsplanänderung zu erläutern.