

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2018/664	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/43	24. Januar 2018
Sitzung beider Ausschüsse am 23.01.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 01.02.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Tiefgarage; Kirchplatz 7</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Abweichungen/Befreiungen von der Gestaltungssatzung abzulehnen.
2. die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ abzulehnen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.
3. für die bereits gefälltten Bäume auf dem Baugrundstück Kirchplatz 7 Ersatzpflanzungen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ zu fordern.
4. die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 145 Abs. 2 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung) zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich bereits in mehreren Sitzungen mit der Bebauung des Grundstücks Kirchplatz 7 befasst.

Zuletzt wurde im Gemeinderat über den Bauantrag (Planstand Oktober 2017) beraten. **Auf die Beschlussvorlage 2017/631 wird verwiesen.**

Bisheriger Sachverhalt:

Gestaltungssatzung (Örtliche Gestaltungs- und Bauvorschriften für den Ortskern Kirchzarten):

Das Grundstück Kirchplatz 7 liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, die detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und über die Wichtigkeit von Gebäudeeckpunkten und Platzwirkungen trifft. Die Gestaltungssatzung wurde für den Ortskern erlassen, da dieses Gebiet wegen seiner geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung einen besonderen Schutz verlangt.

Der vorliegende Bauantrag weicht in folgenden Punkten von der gültigen Gestaltungssatzung ab:

- **Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen**

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das Charakteristische Haufendorf insbesondere mit seinen unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkanten und die Untergliederung der Straßen- und Platzräume zu bewahren bzw. wieder aufzunehmen. Bauliche Anlagen sind hinsichtlich Baukörper in den vorhandenen Baubestand einzufügen (siehe Plan Gehaltwert der Gebäude/Gestaltungssatzung). Die Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, dass sie dem vorhandenen Bestand entsprechen. Weiter muss jeder Baukörper als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein.

Vgl. hierzu §§ 3, 4 und 5 der Gestaltungssatzung.

Mit der vorgelegten Planung werden die genannten Gestaltungsgrundsätze nicht eingehalten.

- **Verbindungsbau (Treppenhaus)**

Die zwei Mehrfamilienwohnhäuser sollen über ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden werden. Geplant ist den Verbindungsbau mit großflächigen Fenstern auszuführen.

Nach § 9 der Gestaltungssatzung sind großflächige Fenster nur zulässig, wenn sie der Fassadengliederung entsprechen und sich in das Ortsbild einfügen. Fensterbänder sind nicht zulässig. Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Glasflächen über 1 m Höhe durch mindestens eine Sprosse und über 1 m Breite durch mindestens eine Sprosse zu untergliedern. Sprossen sind an der Außenseite der Fenster anzubringen. Von der seitlichen Begrenzung der Hausfassade soll zur Fensteröffnung ein Abstand von mindestens 50 cm bestehen.

- **Eingangstüren**

Die Türen im Eingangsbereich (UG und EG) soll nach Angaben des Antragstellers als Glastür ausgebildet werden.

Nach § 11 der Gestaltungssatzung sind Türen und Tore in Holz auszuführen oder so zu gestalten, dass sie einer Holzausführung entsprechen. In ihnen sind nur kleinformatische Glasfenster zulässig. Ausnahmen können nur im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen und Ladenbetrieben zugelassen werden.

- **Überdachung im Eingangsbereich**

Der Eingangsbereich soll mit einem Glas-Vordach überdacht werden.

Nach § 12 der Gestaltungssatzung sind Vordächer einschließlich Überdachungen im Eingangsbereich nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschoss zulässig, wenn sie die Gliederung der Fassade nicht stören, wenn sie sich in Größe Form und Material harmonisch in die Gesamtfassade einfügen und benachbarte Fassaden oder Gebäude nicht beeinträchtigen. Kragplatten sind nicht zulässig.

- **Dachfenster**

Auf den in den Planunterlagen des Bauantrags bezeichneten Gebäudeteilen 1 und 2 sind jeweils Dachflächenfenster geplant. Pro Dachfläche sind jeweils bis zu zwei Dachflächenfenster in der Größe von 1,0 m² geplant.

Nach § 6 der Gestaltungssatzung können liegende Dachfenster nur als Ausnahme und nur bis zu einer Größe von 1,0 m² und je Dachfläche höchstens nur zweimal zugelassen werden.

- **Fassade**

Nach § 8 der Gestaltungssatzung müssen Fassaden klar gegliedert sein, Horizontal- und Vertikalgliederungen müssen deutlich erkennbar sein. Zusätzlich sollen Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Fenster- und Türeinfassungen bei Neubauten aufgenommen werden.

Die Gliederungen und Fassadenprofilierungen sind nicht vorhanden.

In der Gestaltungssatzung sind detaillierte Festsetzungen zu Materialwahl, Farbgestaltung, Einfriedungen und Freiflächenplanung getroffen. In den vorliegenden Planunterlagen sind hierzu keine vollständigen Angaben gemacht.

Bebauungsplan „Talvogtei Ost“:

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

Der Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurde in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat am 19.10.2017, nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2017.

Da bei der Abwägung und dem Satzungsbeschluss am 19.10.2017 Unterlagen gefehlt haben, hat sich die Gemeinde entschieden ein ergänzendes Verfahren durchzuführen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.11.2017 erfolgte eine erneute Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Die öffentliche Bekanntmachung zum ergänzenden Bebauungsplanverfahren erfolgte am 23.11.2017. Der Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan traten nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 26.10.2017 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden die typischen Gestaltungsvorschriften der Talvogtei als sanierungsrechtliche Vorstellung der Gemeinde auch planungsrechtlich gesichert.

Im vorliegenden Bauantrag sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ nicht berücksichtigt. Offensichtlich sind jedoch folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

- **Überschreitung der Baulinie/ Baugrenze**
In der Gestaltungssatzung wurden wichtige ortsbildprägende Gebäudeeckpunkte definiert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie im Norden und Osten des Grundstücks, werden dieser wichtige Gebäudeeckpunkt sowie der Platzbereich planungsrechtlich gesichert (Bereich 1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Weiter sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich (Bereich 2 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) vor. Das geplante Bauvorhaben überschreitet die Baulinien sowie die Baugrenzen. Weiter ragt es in den Bereich der von Bebauung freizuhalten ist und als Platzfläche zu nutzen ist hinein.
- **Zahl der Vollgeschosse**
Nach dem geltenden Bebauungsplan sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Bei dem nördlichen Gebäude (Gebäudeteil 1 aus den Planunterlagen) sind mehr als drei Vollgeschosse geplant.
- **Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,35 festgesetzt. Nach den Angaben des Lageplans zum Bauvorhaben wird eine GRZ von 0,38 erreicht.
- **Überschreitung der Traufhöhen und Gebäudehöhen**
Im Bebauungsplan wurden für Bereich 1 und 2, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, die Mindest- bzw. Maximaltraufhöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen in m.ü.NN festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen überschritten.
- **Erhalt von Bäumen**
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht nur zu erhalten, sondern auch dauerhaft zu

pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Auf dem Grundstück wurden bereits Bäume gefällt.

- **Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Dachgauben zulässig. Die geplanten Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) auf der Südseite der geplanten Gebäude sind nicht zulässig.

Weiter wird der festgesetzte Mindestabstand von Dachgaube zu Giebelwand von 1,0 m teilweise unterschritten.

Im Bebauungsplan sind detaillierte Festsetzungen zu Materialwahl, Farbgestaltung, Einfriedungen und Freiflächenplanung getroffen. In den vorliegenden Planunterlagen sind hierzu keine vollständigen Angaben gemacht.

Sanierungssatzung „Talvogtei“:

Gleichzeitig liegt das Grundstück Kirchplatz 7 im Bereich der Sanierungssatzung „Talvogtei“ (gem. §§ 142, 143 BauGB).

Die einschlägige Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB) darf nach § 145 Abs. 2 BauGB unter anderem nur dann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die Sanierungssatzung dient unter anderem dem Erhalt der denkmalgeschützten Ortsstrukturen und Bausubstanz. Das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück ist selbst zwar voraussichtlich nicht denkmalgeschützt, weist aber für die Talvogtei typische Gestaltungselemente auf (Wichtigkeit der Gebäudeeckpunkte und Platzwirkung des historischen Kerns des Haufendorfs Kirchzarten mit seinen wechselnden Gebäudebreiten und unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ werden einige sanierungsrechtlichen Ziele auch planungsrechtlich gesichert.

Den Zielen und Zwecken der Sanierung laufen Vorhaben zuwider, die nicht der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde entsprechen. Dies ist bei dem vorliegenden Bauantrag der Fall.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung wurde mit dem vorliegenden Bauantrag nicht beantragt. Mit dem aktuellen Beschlussvorschlag kann dem Antragsteller bzw. der Unteren Baurechtsbehörde bereits signalisiert werden, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei Beantragung nicht erteilt wird.

Erschließung des Grundstücks:

Im Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2017 (BV 2017/588) wurde die eigentumsrechtliche Zustimmung zur Erschließung des Grundstücks Kirchplatz 7 (Flst.-Nr. 114) über das gemeindeeigene Grundstück (Flst.-Nr. 71/1) versagt. Die betreffende Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 71/1 wurde im zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aktuell: Planstand Dezember 2017/ Januar 2018

Mit den aktuellen Bauantragsunterlagen Stand Dezember 2017/ Januar 2018 ist geplant den Verbindungsbau zwischen Gebäudeteil 1 und Gebäudeteil 2 statt mit Flachdach mit Satteldach mit 45° Dachneigung auszuführen. Der geplante Verbindungsbau befindet sich nach unserer Prüfung nach wie vor teilweise außerhalb der im Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ festgesetzten Baugrenze. Durch die Ausführung des Verbindungsbaus mit Satteldach wird die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe für den Bereich 2 (GH max. 395,0 m.ü.NN) überschritten, eine weitere Befreiung wird erforderlich.

Zur Dachneigung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ geregelt, dass *Hauptgebäude* entsprechend der Planzeichnung auszubilden sind (Satteldach 30°-45° Dachneigung).

Die oben beschriebenen Abweichungen und Befreiungen zum Bauvorhaben (Planstand Oktober 2017) werden nach unserer Prüfung auch mit den neu vorgelegten Bauantragsunterlagen (Planstand Dezember 2017/ Januar 2018) erforderlich.

Anlagen

- Gestaltungssatzung
- Auszüge aus dem BPL „Talvogtei Ost“
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)
davon neu: Übersichtsplan, Lageplan, Ansicht Ost, Ansicht West, Schnitt A-A, Schnitt/ Ansicht B-B, Schnitt/Ansicht C-C

