

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2018/704	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen	9. Mai 2018
Bau- und Umweltausschuss am 07.05.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 17.05.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Abbruch bestehendes Gebäude, Neubau EFH mit Garage; Maria-Theresia-Straße 2</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur Überschreitung der Firsthöhe gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zuzustimmen.
2. Der Ausnahme zum Einbau eines Kaminofens gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.
3. Der Befreiung zur abweichenden Lage des Schornsteins gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.
4. Der Befreiung zur Unterschreitung des festgesetzten Mindestabstandes von 2,00 m der Garage zur Straße gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Die Anlagen aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Das Grundstück Maria-Theresia-Straße 2, Flst. Nr. 1131, Gemarkung Kirchzarten, wurde geteilt. Auf dem neu entstandenen Grundstück Flst. Nr. 1131/1 soll der bestehende Verbindungsbau sowie die bestehende Garage abgebrochen werden und an derselben Stelle durch den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage ersetzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“ und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan sieht hier sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung vor, weshalb die Errichtung des Gebäudes den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Das Einfamilienhaus ist innerhalb der Baugrenzen geplant. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 10,00 m wird um 0,76 m überschritten, weshalb eine Befreiung zur Firsthöhenüberschreitung erforderlich wird. Die festgesetzte Traufhöhe wird hingegen eingehalten.

Die geplante Dachneigung von 51° entspricht dem Bebauungsplan – für diesen Bereich ist eine Mindestdachneigung von 40° vorgegeben.

Auf dem straßenzugewandten Teil des Grundstücks werden die zwei erforderlichen Stellplätze durch eine teilweise umschlossene Garage und einen einfachen Stellplatz nachgewiesen. Hierzu ist in Nr. 3.4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans folgendes geschrieben: „Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße zwischen der Baugrenze und dem öffentlichen Verkehrsraum sind nur offene oder überdachte Stellplätze als bloße Überdachung auf Stützen zulässig. Ganz oder teilweise umschlossene Garagen sind in diesem Bereich nur eine pro Grundstück zulässig.“

Der überdachte Stellplatz ist teilweise umschlossen. Dieser wird als Garage bewertet und benötigt einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Straße. Der geplante Abstand beträgt jedoch nur 1,06 m, unterschreitet somit den Mindestabstand und erfordert eine Befreiung.

Der Einbau eines Kaminofens als Zusatzheizung ist geplant. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Zusatzheizungen mit festen Brennstoffen nur ausnahmsweise verwendet werden.

Gemäß Ziffer 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Schornsteine der ausnahmsweise zulässigen Heizanlagen im Bereich des Dachfirstes der Hauptgebäude zu errichten. Hierfür wird eine Befreiung erforderlich.

Anlage:

- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)

Sachverhalt nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über das Bauvorhaben beraten und empfiehlt dem Gemeinderat den erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB sowie der Ausnahme zum Einbau eines Kaminofens gem. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.