Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2018/777	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/37	7. September 2018
Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 27.09.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zum Bauantrag; Wohnhaus Doppelhaushälfte, Ringstraße 23 1. Sanierung und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit zusätzlichen Dämmschichten an Dach und Wand 2. Anbau an das Wohnhaus mit Einliegerwohnung behindertengerecht im Erdgeschoss mit einbezogen ist die bestehende Garage	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. die Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstandes des Widerkehrs zur giebelseitigen Außenwand abzulehnen.

2. der Befreiung zur Unterschreitung des seitlichen Grenzabstands zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

3. die Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB abzulehnen.

Beratungsergebnis:

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

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:
Für das Grundstück Ringstraße 23 (Flst.Nr. 1046 – Gemarkung: Kirchzarten) wurde ein Bauantrag eingereicht. Es ist geplant das bestehende Wohnhaus umzubauen und zu sanieren. Es sollen zusätzliche Dämmschichten an Dach und Wänden angebracht werden.
Weiter ist ein Anbau an das bestehende Wohnhaus geplant. Durch den Anbau kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Hierbei soll die bestehende Garage mit einbezogen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“. Derzeit befindet sich die 3. Änderung des Bebauungsplans im Verfahrensstand der Offenlage. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen eine homogene Dachlandschaft, ein harmonisches städtebaulichen Erscheinungsbild, eine harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes und eine gezielte städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Dies soll u.a. durch dezidierte Ausformulierungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten erreicht werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde außerdem 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.

Da sich das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet, wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Sanierung und Umbau bestehendes Wohnhaus
Bei der Sanierung des bestehenden Wohnhauses soll zusätzliche Dämmung an den Wänden und dem Dach angebracht werden.

Nach dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Nr. 2 d) sind Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen zur Wärmedämmung verfahrensfrei. Auch die Maßnahmen zur Wärmedämmung von Bedachungen sind nach Nr. 2 e) verfahrensfrei.

Verfahrensfreie Vorhaben müssen jedoch ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Anbau an bestehendes Wohnhaus
An das bestehende Wohnhaus soll ein Anbau unter Einbeziehung der bestehenden Garage errichtet werden. Auf der östlichen Seite des Anbaus ist eine Widerkehr geplant (Versatz in der Fassade mit Unterbrechung der Traufe).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind Dachaufbauten oder Dachgauben nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Unter anderem muss ein Mindestabstand von 1,0 m zur giebelseitigen Außenwand eingehalten werden.
Dies wird mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten, sodass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich wird.

Seitlicher Grenzabstand
Nach den geltenden Bebauungsplan ist soweit durch Baugrenzen nicht anders festgesetzt, mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten. Der geplante Grenzabstand mit 2,69 m, wird im südlichen Bereich unterschritten und erfordert ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wand- und Firsthöhe

Nach Ziffer 2.1, 2.1.1 und 2.1.2 des Bebauungsplans, ist die zulässige Wand- und Firsthöhe von 4,50 m und 10,0 m auf die Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte bezogen. In den vorgelegten Planunterlagen bezieht sich die eingetragene Wand- und Firsthöhe auf das Gelände. Gegebenenfalls werden auch auf für die Wand- und Firsthöhe Befreiungen erforderlich. Der Antragsteller hat die ergänzenden Planunterlagen mit den entsprechenden Höhenangaben nachzureichen.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Durch den geplanten Anbau, mit dem die Garage miteinbezogen werden soll, soll eine zweite Wohneinheit entstehen. Somit wären insgesamt für die beiden Wohneinheiten 3 Stellplätze nachzuweisen. In den Planunterlagen sind lediglich 2 Stellplätze eingetragen. Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße zulässig. Die Gemeinde wird in der Stellungnahme an die Untere Baurechtsbehörde auf die Herstellung ausreichender Stellplätze hinweisen.

Anlage

- Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan
- Planunterlagen