

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Gemeinde Kirchzarten  | <b>BESCHLUSSVORLAGE</b> |
| <b>Vorlage Nr.: 2018/780</b>  |                         |
| Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/41  | 7. September 2018       |
| Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2018 - nicht öffentlich -<br>Gemeinderat am 27.09.2018 - öffentlich -               |                         |
| <b>Tagesordnungspunkt</b><br><u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau eines MFH; Birnenhof 3, Wohngebiet am Kurhaus</u> |                         |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Befreiung von der Festsetzung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen und stattdessen mit Photovoltaik auszuführen, zuzustimmen. Das Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

### **Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

## **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück „Birnenhof 3“ (Flst. Nr. 1652) wurde der Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage eingereicht.

Verschiedene Bewerbungen wurden im Vergabeverfahren anhand einer Bewertungsmatrix bewertet. Der Entwurf mit der höchsten Punktzahl bekam den Zuschlag. Im Anschluss wurden mit dem ausgewählten Bewerber weitere Gespräche bezüglich der Gestaltung des Mehrfamilienhauses geführt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ und wird grundsätzlich nach § 30 BauGB beurteilt. Da derzeit die Offenlage zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans durchgeführt wird, ist das Vorhaben nach § 33 BauGB zu bewerten.

Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, zulässig, wenn:

1. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 – 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Gemäß Absatz 3 kann ein Vorhaben vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn das Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, so dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 vorliegen und das Bauvorhaben zulässig ist.

Das Gebäude ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss sowie einem Flachdach geplant. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,70 m eingehalten.

Die Dächer des Haupt- und der Nebengebäude sind mit Photovoltaik geplant. Nach den Vorschriften des geltenden Bebauungsplans gilt jedoch Folgendes:

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein.

Da die Dächer nicht begrünt werden, wird eine Befreiung von den geltenden Festsetzungen erforderlich.

## **Anlage:**

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“
- Planunterlagen, teilweise verkleinert

