

**Bauvoranfrage Geschäftsstelle Diakonisches Werk,
Burgerstr. 31, 79199 Kirchzarten, Fl. Nr. 367/1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Flurstück 367/1 ist vom Diakonischen Werk Breisgau-Hochschwarzwald (Eigentümer) eine bauliche Erweiterung der sozialen Nutzung geplant. Einer Realisierung des beabsichtigten Raumkonzepts bei Einhaltung des Bebauungsplanes ist nur dann möglich, wenn das Bestandsgebäude abgebrochen würde. Für das Bestandsgebäude wurde mittlerweile die Denkmalschutzeigenschaft vom RP festgestellt und ein Abriss ist nicht möglich. Der Bebauungsplan bezieht diese Denkmaleigenschaft nicht ein, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung die Denkmaleigenschaft noch nicht geprüft war. In der Bauvoranfrage ist die bauliche Erweiterung als Anbau des denkmalgeschützten Gebäudebestandes geplant. Die Verbindung der beiden Gebäudeteile erfolgt mittels einer Brücke. Die bauliche Erweiterung erfordert eine Verlegung der bestehenden Stellplätze. Zur beigefügten Bauvoranfrage stellen wir folgende Fragen:

1. Die neue Planung bedingt eine Überschreitung der Baufenster. Können die Baufenster mit dem Anbau und den neu geplanten Stellflächen überschritten werden?

Die Fläche des Baufensters (16 x 18 m) beträgt 288 m², die beiden Gebäude zusammen haben eine Grundfläche von ca. 287 m².

Das Baufenster für die Stellplätze/Garagen im Osten wird mit dem Anbau überbaut und ist für die erforderliche Stellplatzanzahl zu gering. Die acht erforderlichen Stellplätze werden auf der Westseite angeboten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

2. Ist die Stellung der Gebäudekörper zueinander (insbesondere bauordnungsrechtlich) zulässig?
Der Abstand der Gebäudekörper untereinander ist unserer Meinung nach zu vernachlässigen, da es sich um einen nutzungserweiternden Anbau handelt und jede Nutzungseinheit kleiner als 400 m² ist.
Die bisherige Nutzung im Altbau umfasst Verwaltung, Beratung im EG sowie eine Wohneinheit (betreut) in OG und DG, diese Nutzungen werden im Neubau erweitert auf EG bis OG (Verwaltung) bzw. Wohneinheit (betreut) im DG.
Im UG von Alt- und Neubau ist jeweils eine Einheit für therapeutische Arbeit mit Gruppen-/Therapieräumen und Atelier vorgesehen.
Darüber hinaus werden Feuerüberschläge mit einem Brandschutzkonzept (geschlossene feuerbeständige Wände/ Brandschutzverglasung) entsprechend verhindert.
3. Kann an Stelle eines Satteldaches mit TH 11m, FH 7m, 30° DN ein Flachdach mit einer Firsthöhe von 9-10 m geplant werden?
Eine Ausnutzung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe würde zu einer Erhöhung des Gebäudes führen. Die Kubatur mit Satteldach würde dann durch erforderliche und zulässigen Gauben im Gegensatz zum Flachdach deutlich größer ausfallen. Im Vorgespräch bat die Denkmalschutzbehörde darum, die Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes mit dem Anbau zu unterschreiten. Diesem Wunsch entspricht das geplante Flachdach.
4. Ist die soziale Nutzung mit Verwaltungsräumen, Gruppenarbeits-/Therapieräumen, Beratungsräumen und Wohneinheiten im WA hier zulässig?

Die Grundfläche findet sich trotz einer Überschreitung der Baufensterfläche von ca. 10 m² in der Nachbarbebauung wieder. Nach unserer Einschätzung fügt sich das Vorhaben städtebaulich ein. Die neue Grundfläche von 367/1 fällt im Verhältnis mit der Nachbarbebauung völlig durchschnittlich aus.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

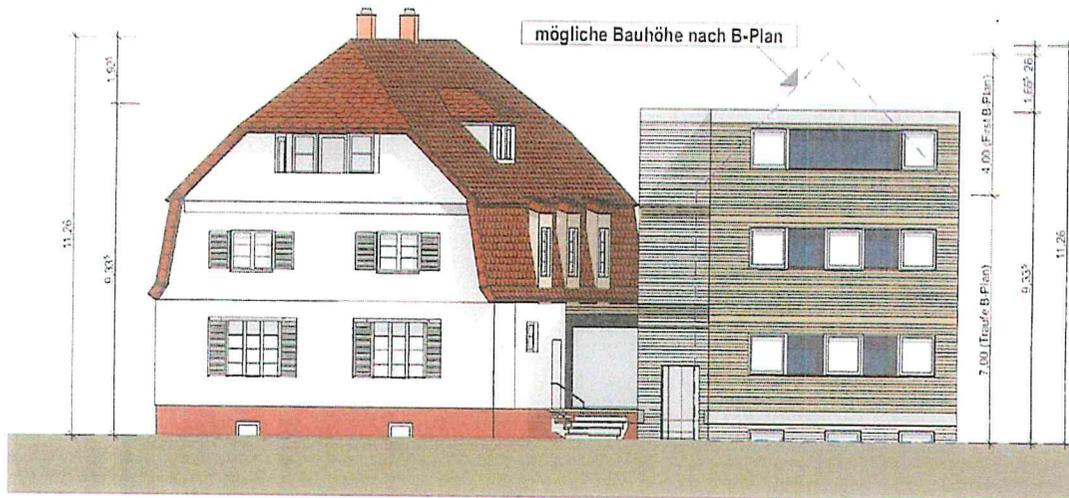
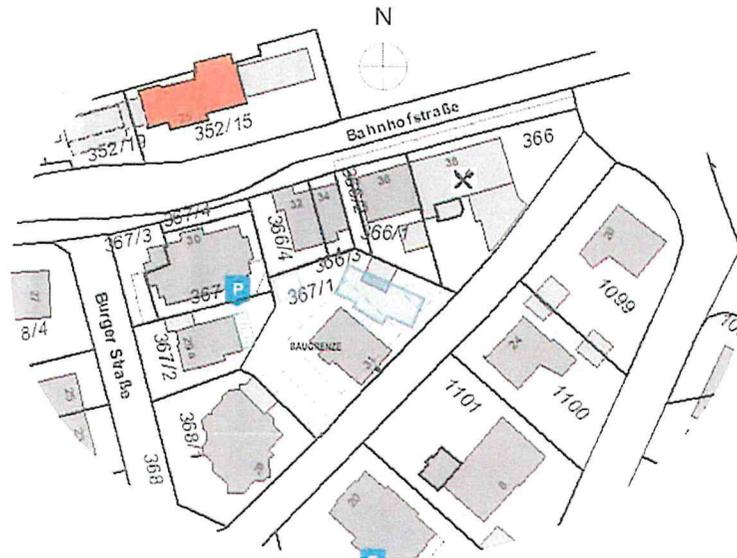
Mit freundlichen Grüßen

VARIANTE 2 – ANBAU OSTSEITE



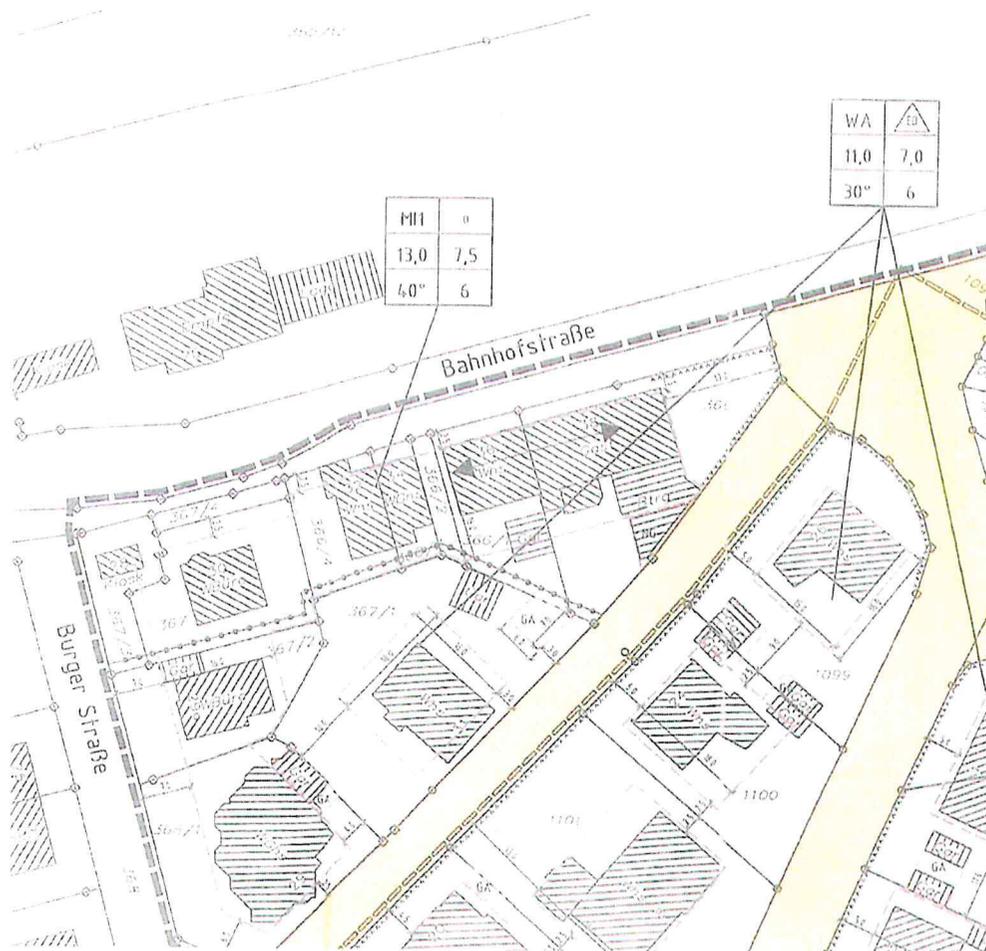
Geschäftsstelle Diakonisches Werk
Anbau zum „Dietrich von Bauszner Haus“

Konflikte Bebauungsplan:



1. Baufenster/Baugrenze:
 - Weitere bebauung des Grundstücks bei Einhaltung des Baufensters erfordert Abriss des Denkmals und Neubau
 - > Erhalt Denkmal ist gewünscht
 - > Änderung Baugrenze erforderlich
 - Summe der geplanten Grundflächen (neu 141 + alt 146) mit 287 m² unterschreitet die Baufensterfläche von 288 m² um ca. 1 m².
2. Baugebiet:
 - Wohngebiet (WA) . Soziale Anlagen zulässig gem. §4 NVO Abs. 2. Nr. 3
3. Dach:
 - max. Firsthöhe (11 m) wird um 1,67 m von Flachdach (9,33 m) unterschritten.
 - allerdings abweichende Dachform (zulässig Satteldach) – Befreiung für Flachdach erforderlich
4. Abstimmung mit Denkmalamt
 - stimmt Bauvorhaben zu, bittet um:
 - Abstand Anbau zum historischem Gebäude
 - Firsthöhe Anbau unterhalb des denkmalgeschützten Gebäudes
 - > dafür Flachdach erforderlich

Vorgaben Bebauungsplan:



1. Baufenster:

- bestehendes Baufenster berücksichtigt
Denkmaleigenschaft des Bestandes nicht.

2. Baugebiet:

- WA – soziale Nutzung möglich,
- MI unmittelbar angrenzend

3. Dach:

- max. Firsthöhe 11 m
- max. Traufhöhe 7 m,
- min. 30° Dachneigung

4. Bauweise:

- Nur Einzel- und Doppelhäuser

5. Wohneinheiten

- max. 6 Einheiten

6. Keine Festsetzung von GRZ oder GFZ im
Bebauungsplan

Vorhaben:



Perspektive
Projektierung

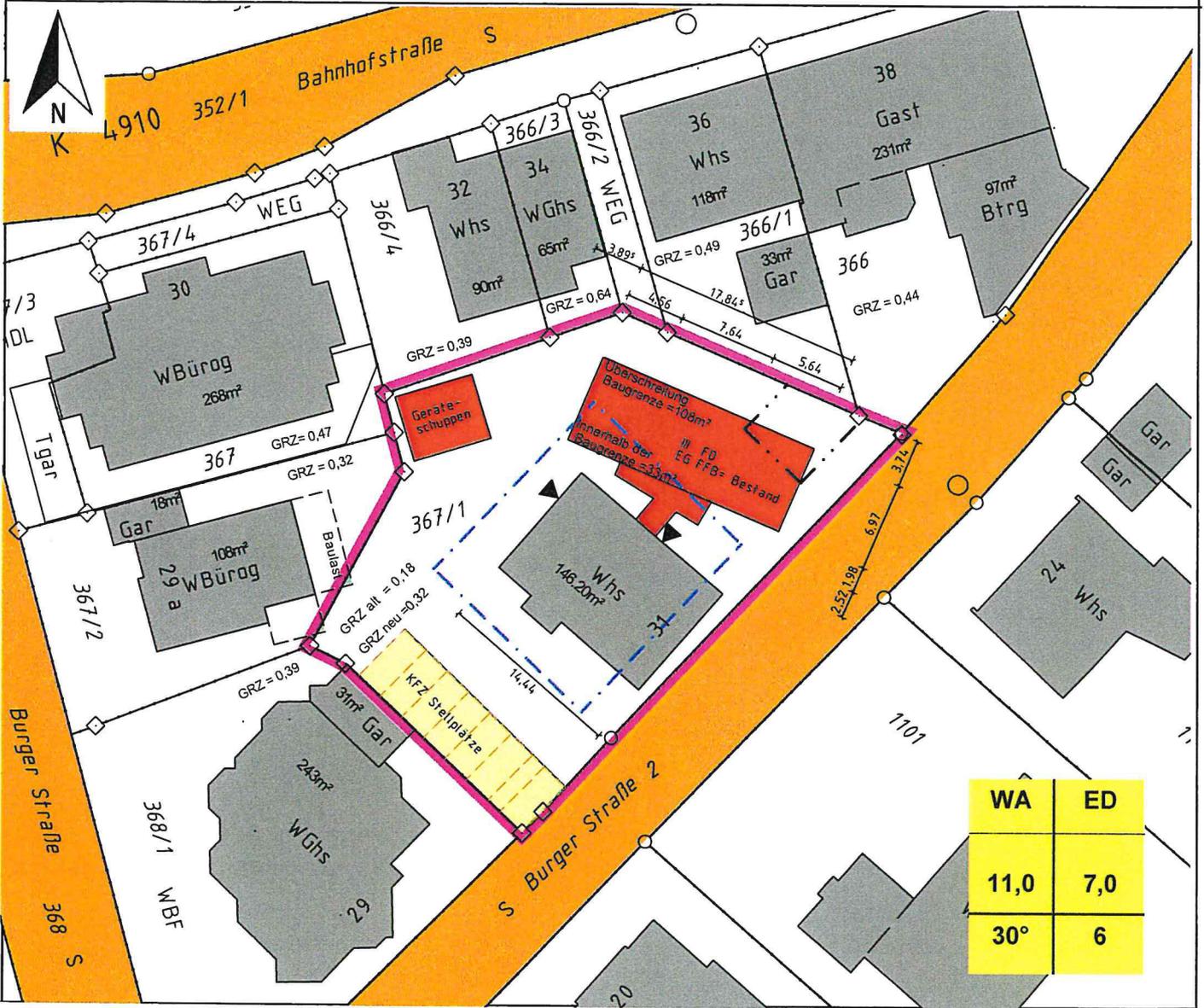


LAGEPLAN

Gemeinde: Kirchzarten

Gemarkung: Kirchzarten

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag § 4 LBOVVO Baden - Württemberg



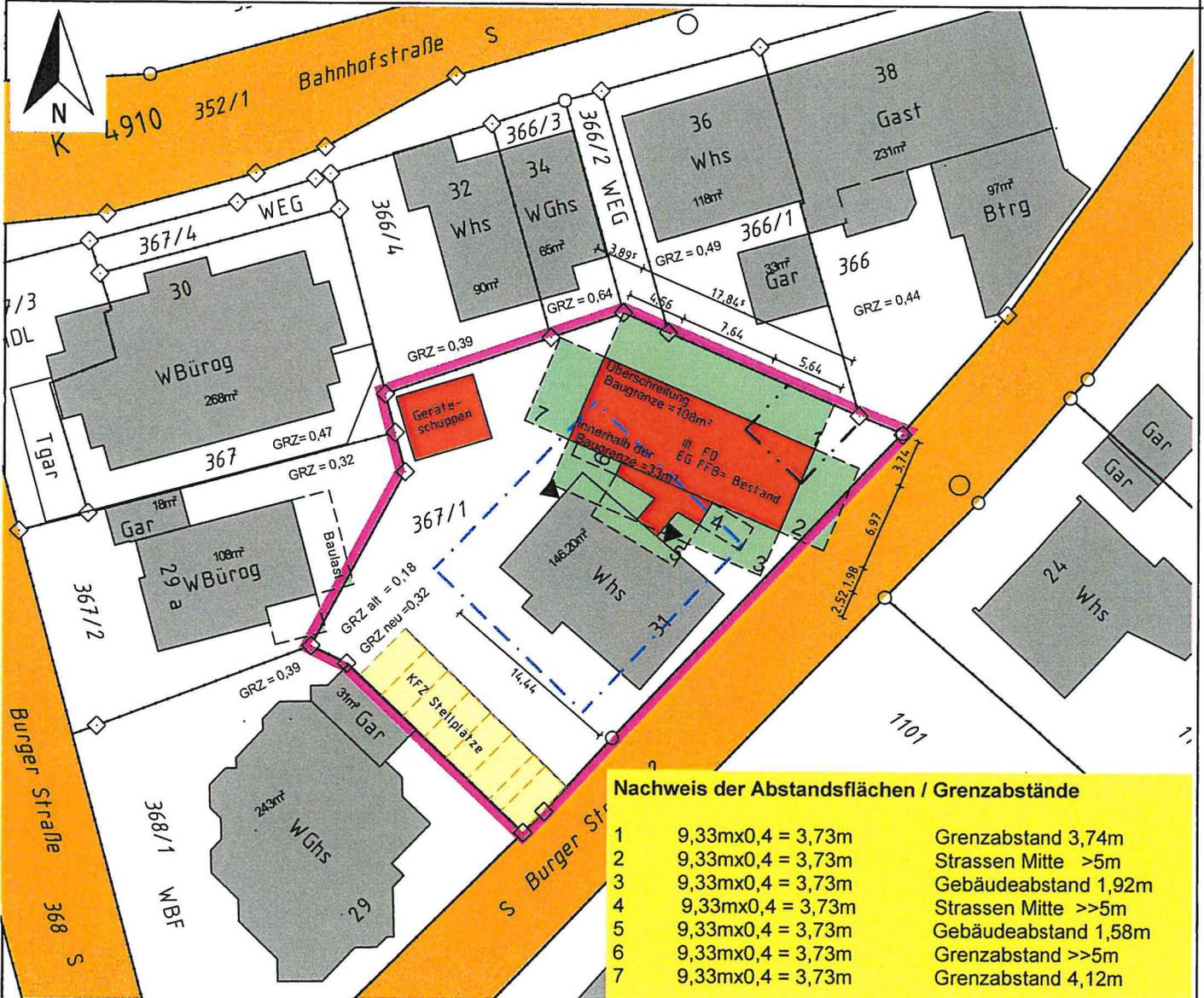


Abstandsfläche

Gemeinde: Kirchzarten

Gemarkung: Kirchzarten

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag § 4 LBOVVO Baden - Württemberg



Nachweis der Abstandsflächen / Grenzabstände

1	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Grenzabstand 3,74m
2	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Strassen Mitte >5m
3	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Gebäudeabstand 1,92m
4	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Strassen Mitte >>5m
5	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Gebäudeabstand 1,58m
6	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Grenzabstand >>5m
7	$9,33\text{m} \times 0,4 = 3,73\text{m}$	Grenzabstand 4,12m

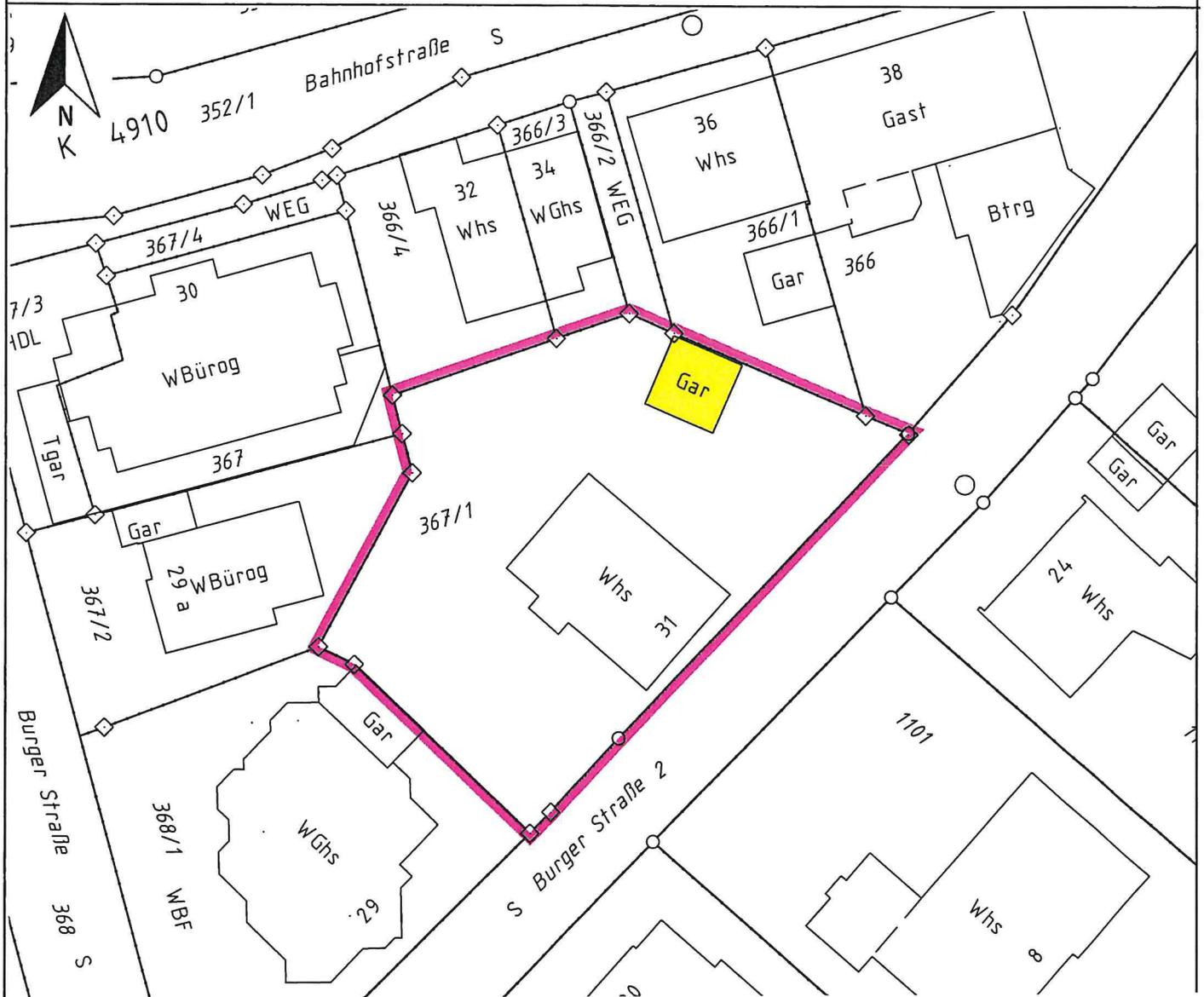


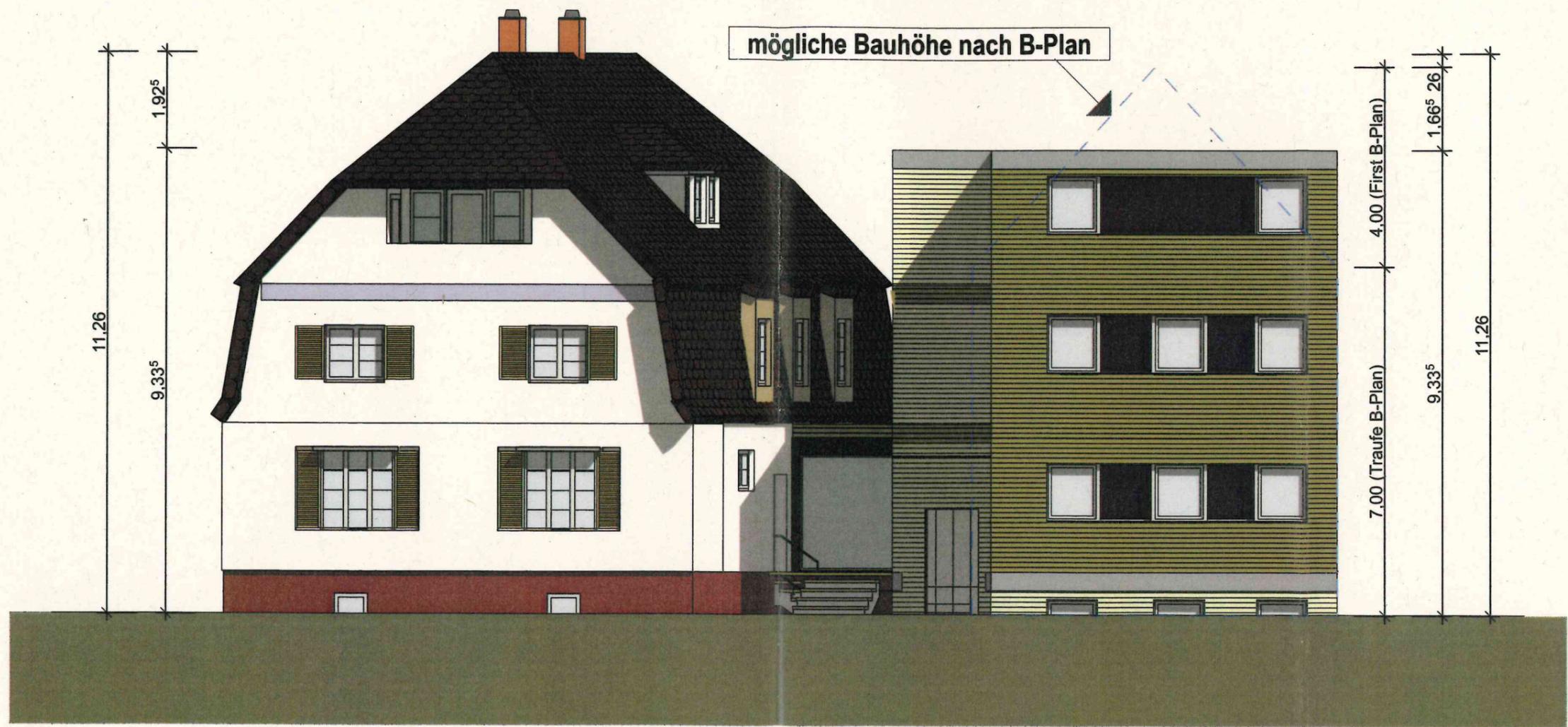
Abbruch

Gemeinde: Kirchzarten

Gemarkung: Kirchzarten

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag § 4 LBOVVO Baden - Württemberg





Grundstück/Bauort
 Bürger Straße 31
 79199 Kirchzarten
 Fl.Nr. 367/1

Maßstab
1:100

Datum
30.07.18

Plangröße in mm
420/297

Projekt

Diakonisches Werk

ANSICHT SÜD-OST