Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2018/800	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/47	31. Oktober 2018
Bau- und Umweltausschuss am 12.11.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 22.11.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Anbau und Dachaufbau an eine Doppelhaushälfte; Ringstraße 25</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. der Befreiung zur Unterschreitung des seitlichen Grenzabstands zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
2. der Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

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

lt. Beschlussvorlage
 abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Ringstraße 25 (Flst. Nr. 1045, Gemarkung Kirchzarten) wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus und Dachaufbaus an eine bestehende Doppelhaushälfte eingereicht.

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 städtebauliches 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.

Anbau:

Geplant ist ein eingeschossiger Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich (nach Osten und bis zur Baugrenze). Ein Teil des Anbaus überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 1,5 m (Tiefe) und 5,0 m (Breite). Da es sich baurechtlich hier um ein untergeordnetes Bauteil handelt und keine Abstandsflächen erforderlich werden, ist eine Überschreitung in diesen Maßen zulässig.

Im 1. OG soll das Gebäude durch einen weiteren Anbau vergrößert werden. Dieser Anbau an das Dach soll zurückversetzt und mit Flachdach auf dem eingeschossigen Anbau errichtet werden. Die restliche Fläche des eingeschossigen Anbaus wird als Balkon/Dachterrasse genutzt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“ dürfen im Bereich, der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandt ist, die Dächer der Haupt- und Nebengebäude auch als Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° ausgeführt werden. Der Anbau entspricht somit den Planungszielen der Bebauungsplanänderung. Eine Unterkellerung des Anbaus ist nicht vorgesehen.

Seitlicher Grenzabstand:

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist, soweit durch Baugrenzen nicht anders festgesetzt, mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

Der geplante Grenzabstand mit 2,50 m, wird im nördlichen Bereich unterschritten und erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der vorgeschriebene Grenzabstand von 3,00 m wird auch mit dem Bestandsgebäude um 0,50 m unterschritten. Umliegende Gebäude weisen ebenfalls einen geringeren Grenzabstand auf, weshalb eine Befreiung zu dieser Unterschreitung empfohlen wird.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In den Planunterlagen sind sowohl ein Büro als auch eine Einliegerwohnung eingezeichnet, die weitere Stellplätze erfordern. In den Planunterlagen sind lediglich 2 Stellplätze eingetragen. Die Gemeinde wird in der Stellungnahme an die Untere Baurechtsbehörde auf die Herstellung ausreichender Stellplätze hinweisen.

Anlage:

- Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan
- Planunterlagen