



Gemeindeverwaltung Kirchzarten
Fachbereich 5 Bauverwaltung
Talvogtei 12
79199 Kirchzarten

08. Oktober 2018

Bauvorhaben: Abbruch Bestand und Neubau eines 2 Familienwohnhauses (2 Nutzungseinheiten) sowie Ökonomieteil für Nebenerwerbslandwirtschaft

Baugrundstück: Am Fischbach 20, 79199 Kirchzarten, Flurstück 824

Unterlagen zur Bauvoranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und Auftrag des Antragstellers stellen wir hiermit gem. Anlage Antrag auf Bauvorbescheid und bitten um Klärung der folgenden Einzelfragen und ob eine Überplanung des Grundstücks wie in den Planunterlagen dargestellt nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist.

Geplant ist der verfahrensfreie Abbruch des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands und die Errichtung eines 2 Familienwohnhauses. Der Baukörper ersetzt den Bestandsbau, der sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand (s. Fotodokumentation) befindet, in kleinerer Kubatur und ordnet sich in seiner Form den Bestandsgebäuden der Umgebung unter. Die GRZ und GFZ der geplanten und der bestehenden Bebauung sind aufgrund der ähnlichen Geschossigkeit ebenfalls geringfügig. Die bestehende Erschließung des Baugrundstücks bleibt erhalten.

Für einen Ersatzbau gilt dann gem. BauGB § 35 Bauen im Außenbereich folgende Regelung:

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird, ...

Sämtliche genannten Voraussetzungen sind beim Antragsteller erfüllt.

Einzelfrage 1: kann der Baukörper in den Abmessungen l / b 20,30 / 9,70 m mit 2 Vollgeschossen und 38° Dachneigung errichtet werden?

Einzelfrage 2: können im neuen Baukörper 2 abgeschlossene Wohneinheiten errichtet werden? Die Stellplätze werden gem. Lageplan nachgewiesen. Ein Teil des Gebäudes würde weiterhin wie im Bestand noch als Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden.

Hierzu gilt gem. BauGB § 35 Bauen im Außenbereich folgende Regelung:

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

...

Sämtliche genannten Voraussetzungen sind beim Antragsteller erfüllt. Der Antragsteller plant, einen untergeordneten Gebäudeteil als Ökonomieteil für Nebenerwerbslandwirtschaft zu nutzen.

Wir bitten daher um wohlwollende Beurteilung und Genehmigung. Für Rückfragen stehen wir jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdische Leitung



unterirdische Leitung

Grünflächen



Sportplatz



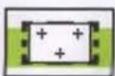
Spielplatz



Badeplatz, Freibad



Friedhof



Parkanlage



Kleingärten



Tennisplatz



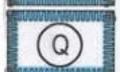
Zeltplatz



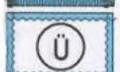
Wasserflächen



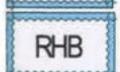
Wasserschutzgebiet



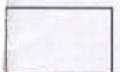
Quellschutzgebiet



Überschwemmungsgebiet



Regenrückhaltebecken



Flächen für Landwirtschaft



Flächen für Wald



Bestehende Biotope nach § 32 LNatschG



Landschaftsschutzgebiet



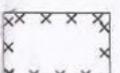
Naturdenkmal Flächenhaft



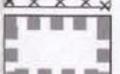
Naturschutzgebiet



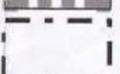
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Altlasten und Altlastverdächtige Flächen



Bergbauberechtigungen



Gemeindegrenzen



GVV Geltungsbereich



7577

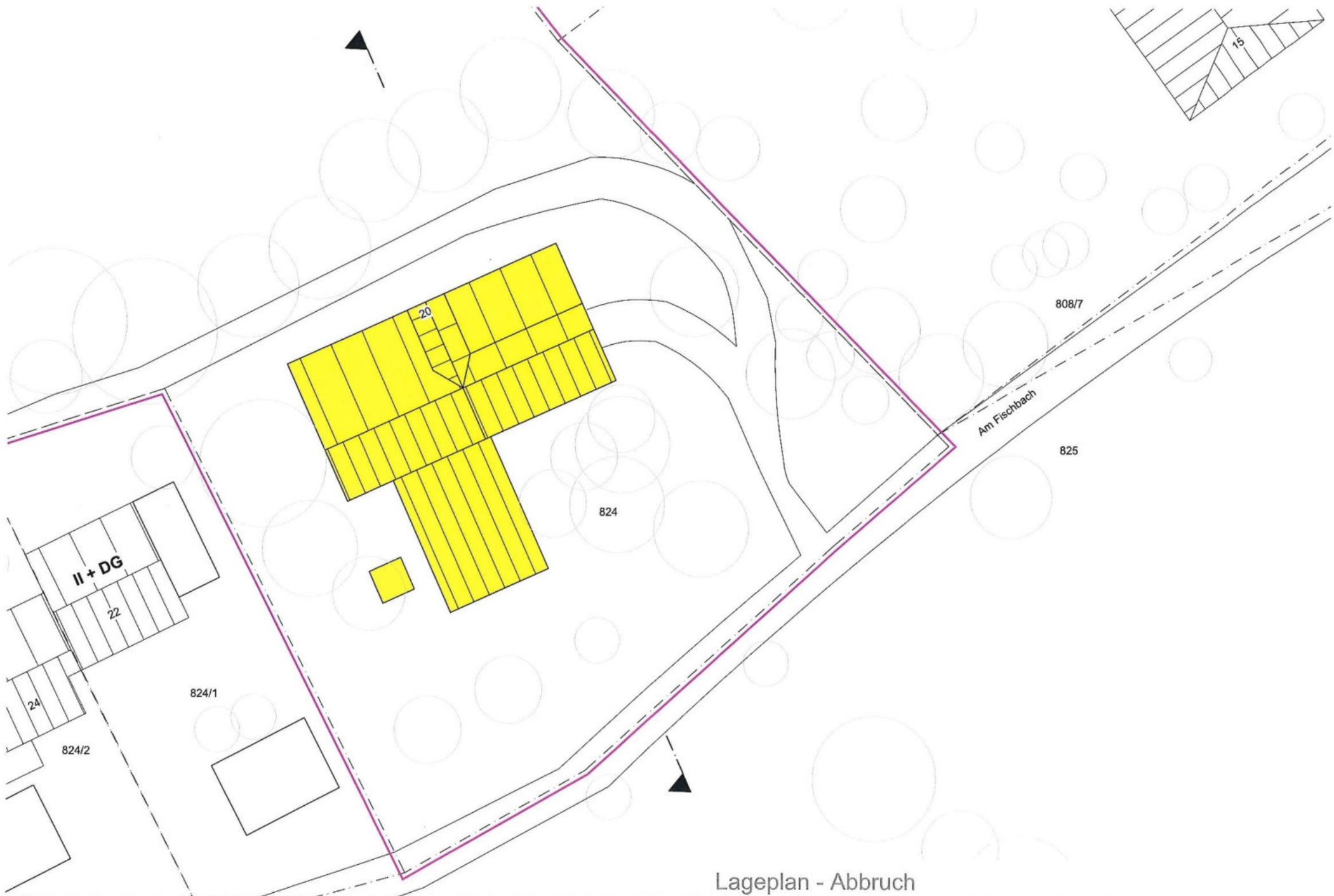
1975

W

20 KV Freileitung

Bergmühle

G



Lageplan - Abbruch

Bauherr:

**Abbruch Bestand und Neubau eines 2 Familienhauses (2 NE)
sowie Ökonomieteil für Nebenerwerbslandwirtschaft**
Am Fischbach 20
79199 Kirchzarten
Flst.: 824

Plan-Nr.: 4.1

Maßstab: 1:250

Datum: 15.10.2018

Blatt: DIN A3



Bauherr:

Lageplan - Neubau

Abbruch Bestand und Neubau eines 2 Familienhauses (2 NE)
sowie Ökonomieteil für Nebenerwerbslandwirtschaft
Am Fischbach 20
79199 Kirchzarten
Flst.: 824

Plan-Nr.: 4.2
Maßstab: 1:250
Datum: 15.10.2018
Blatt: DIN A3

Bilddokumentation außen und innen

Nummer	Beschreibung	Bild
10	Ansicht Süd	 A photograph showing a white house with a dark, gabled roof. In the foreground, there is a wooden garage with a yellow door. The house is surrounded by lush green trees and a grassy area.
11	Ansicht Ost	 A photograph showing a white house with a dark, gabled roof. The house has several windows with white frames. The background shows a blue sky and green trees.
13	Ansicht Ost	 A photograph showing a white house with a dark, gabled roof. The house has several windows with white frames. In the foreground, there is a pile of wood and a small fence. The background shows a blue sky and green trees.

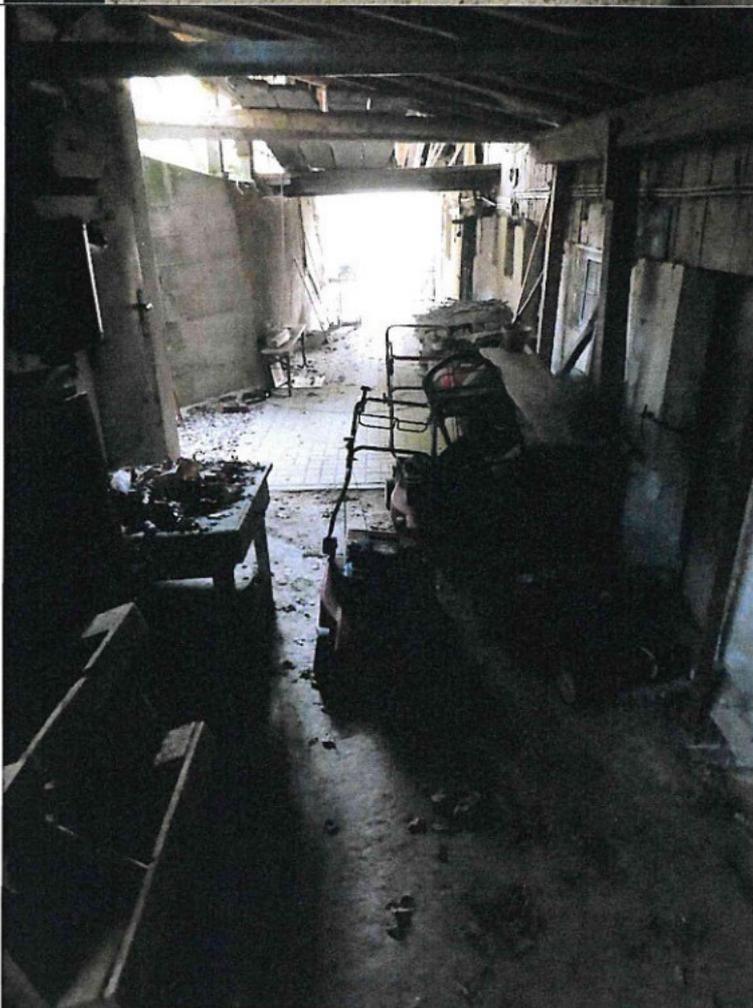
27	Risse in Fassade	
33	Keller	
36	Kellerdecke, Rundbalken provisorisch untersprießt	

37	Kellerdecke und -wände, Hausschwammbefall	 A photograph showing the interior of a basement. The ceiling and walls are heavily damaged, with large areas of white and yellow mold growth. The wooden structure of the ceiling is exposed and appears to be rotting. The lighting is dim, highlighting the extent of the infestation.
38	Kellerboden	 A photograph of a basement floor that is completely covered in a thick layer of dark, moldy debris. There are several pieces of broken wood and other fragments scattered across the surface. The overall appearance is one of severe decay and neglect.
40	Kellerdecke, Hausbockbefall	 A close-up photograph of a basement ceiling. The surface is heavily perforated with numerous small, dark holes, characteristic of wood-boring insect infestation (Hausbock). The wood is discolored and shows signs of significant damage.

58
Elektroleitungen aufputz



59
Aussengang



64
Küche



67
Elektroverteiler

