

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/853	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/69	25. Januar 2019
Bau- und Umweltausschuss am 04.02.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 14.02.2019 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage; Kirschenhof (Flst.-Nr, 1653)</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung von der Festsetzung Flachdächer und flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen und stattdessen mit Photovoltaik auszustatten zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
2. Der Befreiung zur Überschreitung der GRZ im vorliegenden Fall aufgrund der Tiefgaragensituation zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
3. Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Gesamtbreite der untergeordneten Bauteile (Haus 1) abzulehnen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Flst.-Nr. 1653 im Kirschenhof, entlang der Dr. Gremmelsbacher Straße, wurde ein Bauantrag für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer 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 der Mehrfamilienhäuser geführt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 17. Januar 2019 in Kraft getreten.

Die Gebäude sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss sowie jeweils mit Flachdach geplant. Im Bebauungsplan ist für Gebäude mit Flachdach eine maximale Höhe von 12,70 m festgesetzt. Diese wird nach Angaben in den Bauvorlagen bei beiden Gebäuden eingehalten.

Auf den Flachdächern ist das Aufstellen von Photovoltaik-Anlagen 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 sollen, wird eine Befreiung von den geltenden Festsetzungen erforderlich.

Weiter ist für die Tiefgarage nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,8 zulässig. Diese Festsetzung wird mit der geplanten Tiefgarage um 0,03 (55 m²) überschritten.

Nach vorliegender Planung sollen auf dem Grundstück 22 Wohneinheiten mit insgesamt 33 Stellplätzen nachgewiesen werden. Die Tiefgaragenzufahrt der Nachbarbebauung Flst.-Nr. 1652 erfolgt ebenfalls über das Baugrundstück. Beide Tiefgaragen teilen sich eine Tiefgarageneinfahrt. Ohne die zusätzliche Erschließungsfläche für die Nachbarbebauung hätte nach Angaben des Planverfassers die Planung der Tiefgarage ohne Überschreitung der GRZ erfolgen können.

Zusätzlich ist die Errichtung von Balkonen geplant. Diese überschreiten die überbaubare Grundstücksfläche als untergeordnetes Bauteil. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von untergeordneten Bauteilen, bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig. Die Gesamtbreite der Bauteile darf das Maß von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Bei dem nördlichen Gebäude (Haus 1) überschreitet die Gesamtbreite der Balkone (untergeordneten Bauteile) das Maß von 50 % der Gebäudeseite. Es ergibt sich eine Überschreitung von 0,10 m.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan
Planunterlagen (teilweise verkleinert)