
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-499
Az.: 632.60.2126.2022
TOP 03.04

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 23.08.2022

Bauvoranfrage
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten
und 7 Stellplätzen
Bauort: Kenzingen, Schützenstraße 27, Flst.Nr. 9092

Beschlussfolge:

Technischer Ausschuss

öffentlich

01.09.2022

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplane Petersbreite-Kohler hinsichtlich:

- Aufbau von zwei Dachgauben auf flachgeneigtem Dach (§ 10 Nr.9) unter Einhaltung des Grundsatzbeschlusses vom 18.04.1996
- Überschreitung der östlichen Baugrenze um 3,90 m (Gebäude 3,40 m + 50 cm Dachvorsprung) auf 13 m Länge (Gebäude 11,00 m + 2 x 1,00 m Dachvorsprung)
- Überschreitung der Baugrenze durch den östlichen Balkon um 1 m auf 5 m Länge
- Überschreitung der nördlichen und westlichen Baulinien durch den Dachvorsprung von 50 cm sowie durch den westlichen Balkon um 1 m auf 5 m Länge
- Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 0,30 m auf 1,09 m, mit Einhaltung der Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit erteilt.

Begründung:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 31 BauGB; das Baugrundstück befindet sich im Geltungsgebiet des Bebauungsplanes Petersbreite-Kohler (Rechtskraft: 16.10.1972, letzte B-Plan-Änderung: 26.09.1985).

In der TA-Sitzung vom 19.08.2021 wurde zu verschiedenen Überschreitungen zum Neubau von drei Reihenhäusern das erforderliche Einvernehmen erteilt. Ein Bauvorbescheid wurde jedoch durch die Baurechtsbehörde am 05.10.2021 abgewiesen mit

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

der Begründung, dass die Grundzüge des B-Planes berührt sind, wegen des Standorts des dritten Reihenhauses außerhalb der überbaubaren Fläche (8 x 10,50 m).

Daraufhin wurde ein Antrag auf Bebauungsplanänderung zur Realisierung der Reihenhausrreihe gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.11.2021 abgelehnt.

Eine Neuplanung zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten erfolgte.

Lt. Vorprüfung des Landratsamtes Emmendingen berührt die Flächenüberschreitung von 3,40 x 11 m (Gebäude) die Grundzüge des B-Planes weniger als die 8-x-10,50 m-Überschreitung durch die Reihenhäuser. Eine Bebauungsplanänderung wird in der Folge nicht gefordert. Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 1981 mit derselben Überschreitung gebaut.

Die Eingangsüberdachung zählt als untergeordnetes Bauteil nach § 23 BauNVO. Die Gebäudehöhe mit 10,90 m bleibt unter dem Maximalmaß von 12 m. Die beiden Balkone sind Ausnahmen nach § 23 BauNVO i.V. mit § 5 Abs. 6 LBO.

Der beantragte Aufbau der beiden Dachgauben entspricht den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses.

Die vorgegebene Traufhöhe von 6,50 m wird trotz Überschreitung der maximalen Kniestockhöhe nicht überschritten. Auf einen Sockelaufbau wurde zu Gunsten einer Barrierefreiheit verzichtet.

Beurteilung der Verwaltung:

aus städtebaulicher Sicht:	vertretbar
aus erschließungstechnischer Sicht:	gesichert

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-keine-

Kenzingen, 23. August 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 3