



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : ORN/009

Datum : 09.11.2009

Verteiler : BM, ORN, P, Z, ZdA

Anlagen : Lageplan, Ansicht

Thema:

Bauvorhaben:

Neubau einer Garage und Aufbau eines
Wohnstockes in Flachdachbauweise in Neukirch,
Areal Rössleplatz

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat Neukirch

Das Einvernehmen zum Neubau einer Garage und Aufbau eines Wohngeschosses in Flachdachbauweise auf dem östlichen Grundstücksteil des „Rössleplatzes“ in Furtwangen-Neukirch wird unter Befreiung von den Bebauungsvorschriften bezüglich der östlichen Baugrenze, der Dachform, Dachneigung und Traufhöhe erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Bauantragsteller Frau Franziska Kreuz und Manfred Pfaff haben mit Bescheid vom 23. April bzw. 05. Mai 2009 jeweils die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem östlichen Grundstücksteil des Grundstückes Gemarkung Neukirch, Flst. Nr. 33/45 erhalten. Zu diesen Bauanträgen hat der Ortschaftsrat Neukirch mit Beschluss vom 11. Dezember 2008 das Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass eine Dachdeckung gewählt wird, die bei Hagel oder Starkregen keine Geräusche verursacht und eine Dacheinfassung gewählt wird, die sich in das Ortsbild einfügt.

In Abänderung dieser Baugenehmigung plant Frau Kreuz nunmehr den Neubau einer Garage in Größe von 185,74 m², deren Oberkante bergseits genau identisch mit dem gewachsenen Boden ist. Auf die Garage soll ein Wohnstock in Flachdachbauweise im Grundriss von 14,30 m x 11,50 m = 164,45 m² aufgebaut werden.

Der Standort liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“ vom 22. Juli 1997, der im Osten eine Abstandsfläche von 5,00 m vorsieht, während die beiden Garagen und der jetzt vorgesehene Wohnhaus-Aufbau nur einen Abstand von 3,50 m einhalten. Dieser Abstand entspricht jedoch noch den Vorgaben der LBO. Der Bebauungsplan sieht bezüglich der Bebauung ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Satteldach mit 35° bis 45° sowie eine Traufhöhe von 3,80 m vor. Der geplante Neubau weicht also auch im Bezug auf die Grundflächenzahl, die Dachform und die Traufhöhe von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab. Allerdings wird das Gebäude durch die Flachdachbauweise wesentlich niedriger als dies nach den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich wäre. Die Gesamthöhe des Gebäudes überschreitet die bestehende Nachbargarage Pfaff um genau 2,00 m.

Die Garage bietet Platz für 5 PKW's und wird bergseits nahezu komplett in das Erdreich eingebaut, so dass der Gesamtkomplex nur teilweise sichtbar sein wird, das Flachdach wird nach Aussage der Bauherrschaft bekieset.

Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag und zu den erforderlichen Befreiungen von den Bebauungsvorschriften.

Stand der Vorberatungen

Der Ortschaftsrat Neukirch hat durch Beschluss Nr. 19 am 11. Dezember 2008 einstimmig das Einvernehmen zum Neubau von Garagen, Lager- und Bürogebäude durch die Antragsteller Kreuz und Pfaff auf dem östlichen Grundstücksteil des Rössleareales erteilt.

Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen für die Stadt Furtwangen im Schwarzwald keine. Das Objekt unterliegt der Beitragsveranlagung für Trink- und Abwasser.

| | |
|----|----|
| AL | BM |
|----|----|