

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP:

Vorlage Nr.: 897/2018
Aktenzeichen: 632.60L402
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 12.10.2018

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	05.11.2018	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 37

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 37 zu. Ferner wird die sanierungsrechtliche Genehmigung für das Vorhaben unter der Bedingung erteilt, dass vor Umsetzung diverse gestalterische Abstimmungen für das Material- und Farbkonzept von Dach, Fassade, etc. mit der STEG abzustimmen sind sowie die Möglichkeit der Verwendung ortsbildtypischer Farbgebungen und Materialien zu prüfen ist.

Sachverhalt:

Die Bauherren beantragen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 37.

Für den Abbruch des vorhandenen Gebäudes im rückwärtigen Bereich wurde ein Bauantrag im Kenntnissgabeverfahren gestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, da seitens des Bauherrn ein Fachunternehmer für den Abbruch zu bestellen ist. Mit Schreiben vom 25.09.2018 (Feststellungsmitteilung) wurde der Bauherr um entsprechende Benennung eines Fachunternehmens gebeten.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ferner befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Sanierungsgebietes („Ortskern II“), sodass eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich wird.

Der Bauausschuss hatte sich bereits im Rahmen seiner Sitzung am 13.03.2017 mit einem Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von Reihen- bzw. Doppelhäuser mit Garagen auf dem gegenständlichen Grundstück beschäftigt. Eine Bebauung mit Doppelhäusern wurde in der Sitzung befürwortet, die Bebauung mit Reihenhäusern hingegen abgelehnt. Eine daraufhin neu eingereichte Bauvoranfrage vom 18.08.2017 wurde nach entsprechender Stellungnahme durch die STEG vom 22.08.2017 sowie einem erfolgten Abstimmungsgespräch zwischen Bauherrschaft, Verwaltung und Sanierungsträger (STEG) am 05.10.2017 zurückgezogen und eine neue Planung eingereicht, welcher der Bauausschuss in seiner Sitzung am 11.12.2017 einstimmig zugestimmt hat. Ferner wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung für das Vorhaben unter der Bedingung erteilt, dass vor Umsetzung diverse gestalterische Abstimmungen für das Material- und Farbkonzept von Dach, Fassade, etc. mit der STEG erforderlich sind sowie die Möglichkeit der Verwendung ortsbildtypischer Farbgebungen und Materialien zu prüfen ist.

Mit Datum vom 01.03.2018 wurde folglich seitens des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung, Kundenbereich Baurecht der Stadt Rastatt die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen erteilt.

Am 06.06.2018 hat die Bauherrschaft persönlich bei der Verwaltung vorgesprochen und mitgeteilt, dass das Bauvorhaben überplant werden soll, weshalb nunmehr eine erneute Behandlung im Bauausschuss erforderlich ist. Seitens der Bauherrschaft ist neben einer Umstrukturierung der Aufteilung der Innenräume, u. a. ist eine Einliegerwohnung nicht mehr Bestandteil der neuen Planung, auch das ortsbildtypische Satteldach vorgesehen.

Das vorliegende Bauvorhaben wurde seitens der Bauherrschaft mit der STEG abgestimmt, Seitens der STEG wird das Bauvorhaben in der aktuellen Fassung befürwortet, da u.a. wesentliche Anregungen in der Planung aufgegriffen wurden:

- Wohngebäude als Neubauvorhaben in zweiter Reihe (Stärkung der Ortsmitte in den Funktionen Wohnen/ Infrastrukturen/ Versorgung)
- Traufständiges Gebäude, einsehbar von der Hauptstraße, wie vorheriges Bestandsgebäude
- 2-geschossiges Gebäude mit 30°-Satteldach

- Anbauten an der straßenabgewandten Fassadenseite

Kritisch gesehen werden weiterhin die unterschiedlichen Fensterformate (aufgrund Brandschutz/Fluchtweg) sowie der vorgesehene Außenkamin (Innenkamin nicht konstruktiv/nicht im Grundriss gelöst), dennoch kann diese Planung von dem Sanierungsträger (STEG) so mitgetragen werden. Zur Beurteilung des konkreten Farb- und Materialkonzeptes bittet die STEG des Weiteren um entsprechende Mitteilung zu gegebener Zeit.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das gegenständliche Vorhaben städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein, dem nun vorliegenden Bauantrag kann daher nach Meinung der Verwaltung zugestimmt werden. Ebenfalls kann die sanierungsrechtliche Genehmigung unter den Hinweisen aus der Stellungnahme der STEG erteilt werden.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen stehen für die Gemeinderäte zur Einsicht im Ratsinformationssystem zur Verfügung.