

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.3
Vorlage Nr.: 946/2019
Aktenzeichen: 632.600 L567
Fachbereich: Hauptamt
Vorlage vom: 08.01.2019

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	21.01.2019	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag samt Antrag auf Befreiung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen, Grundstück Flst.-Nr. 8337, Hoppegartener Straße 21

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 8337, Hoppegartener Straße 21, sowie den beantragten Befreiungen zu.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 8337, Hoppegartener Straße 21.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“, das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Ferner werden mit dem gegenständlichen Antrag nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

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"/>

1) Garagen und Stellplätze

Die geplante Garage mit Abstellraum zu der südwestlichen Grundstücksgrenze überragt aufgrund der Anordnung auf dem Grundstück die rückwärtige Baugrenze um 50 cm.

- ➔ Wie aus den vorliegenden Planunterlagen hervorgeht, befindet sich ein Teilbereich der geplanten Garage außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Aus Sicht der Verwaltung sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Vor dem Hintergrund, dass aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall jedoch keine anderweitige Anordnung der Garage auf dem Grundstück möglich wäre und diese als marginal eingestuft wird, schlägt die Verwaltung vor, dieser Befreiung zuzustimmen

2) Dachgestaltung

Gemäß dem Bebauungsplan sind als Dacheindeckung nur Ziegel in naturroten bis mittelbraunen Farbtönen zulässig. Die Bauherren wünschen sich ein moderneres Erscheinungsbild des geplanten Wohnhauses und folglich eine dunkelgraue Dacheindeckung. In der umgebenen Nachbarschaft ist die Farbe der Dacheindeckung durchmischt zwischen roter und dunkelgrauer Farbe.

- ➔ Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung der gestalterischen Festsetzung aufgrund der bereits umliegenden dunkelgrauen Dacheindeckungen vertretbar. Der Befreiung sollte aus Gleichbehandlungsgründen aus Sicht der Verwaltung daher ebenfalls zugestimmt werden.

Mit einer Dachneigung von 35° (Satteldach) und einer Wandhöhe von 4,92 m (maximale Höhe von 7 m bei zwei Vollgeschossen) werden bei diesem Bauvorhaben die weiteren Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Ursprünglich wurde seitens der Bauherrschaft ein weiterer Antrag auf Befreiung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingereicht. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist hier keine Befreiung erforderlich, da die zulässige Nutzung der Grundfläche von 207 m² durch das eingereichte Bauvorhaben nicht überschritten wird. Laut dem Bebauungsplan ist für das zu bebauende Grundstück eine Grundfläche von 0,4 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zusätzlich bis zu 50 % überschritten werden.

Im Ergebnis kann dem Bauvorhaben mit Befreiungen aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem für die Gemeinderäte einsehbar.