

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 1379/2021
Aktenzeichen: 632.60L985
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 23.02.2021

Beratungsfolge	Termin	
Umlaufverfahren	08.03.2021	
Bauausschuss	22.03.2021	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern - Raiffeisenstr. 11, Flst. Nr. 954/9

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern sowie den notwendigen Befreiungen *-bis auf die Dachneigung, welche mit 38 Grad ausgebildet werden soll-*, Raiffeisenstr. 11, Flst.-Nr. 954/9 zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt. Im Übrigen wird die Umplanung der Zufahrtssituation des östlichen Doppelhauses, sodass eine Zufahrt über die Raiffeisenstraße erfolgt, empfohlen.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung für einen Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flst. Nr. 954/9, Raiffeisenstr. 11.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oertbühl 2. Änderung“. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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"/>

Die letzte Baulücke in der Raiffeisenstraße soll durch den Neubau von zwei Doppelhäusern geschlossen werden. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig:

1. Befreiung von der Firstrichtung
2. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze
3. Befreiung von der Abweichung der Baulinie
4. Befreiung der Errichtung der Garagen außerhalb des Baufensters
5. Befreiung der Geschossigkeit
6. Befreiung von der Kniestockhöhe
7. Befreiung der Dachneigung

Die Verwaltung ist grundsätzlich der Meinung, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Vorschriften einzuhalten und demzufolge Befreiungen kritisch zu beurteilen sind.

Die Festsetzungen der Firstrichtung, Baugrenze und –linie sowie die Garagenstandorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Oertbühl“ geregelt.

Für die Überschreitung der Baugrenze und –linie sowie für die Errichtung der Garagen außerhalb des Baufensters gibt es in der Raiffeisenstraße bereits Vergleichsfälle. Aus städtebaulicher Sicht ist die Verwaltung der Meinung, dass auch eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden kann. Das gegenüberliegende Haus (Raiffeisen-, Ecke Bachstraße) bzw. die gesamte gegenüberliegende Straßenseite stehen, wie das geplante Vorhaben, giebelseitig zur Raiffeisenstraße.

Weiterhin als städtebaulich vertretbar werden die Befreiungen der Geschossigkeit, der Kniestockhöhe sowie der Dachneigung angesehen. Durch den Verzicht des Sockels kommt es damit rechnerisch zu einem weiteren Vollgeschoss. Optisch ersichtlich wird die Befreiung der beiden aufgeführten Punkte nur gering sein, da die Firsthöhe im Vergleich zum Nachbarhaus eingehalten wird.

Die notwendige Befreiung für die Dachneigung wird von den Antragstellern mit der besseren Nutzung des Gebäudes begründet. Durch Abweichung der Dachneigung von den im Bebauungsplan vorgegebenen 28°-38° auf 45° ist die Ausnutzung des Dachgeschosses besser möglich. Zur Verbesserung der städtebaulichen Vertretbarkeit wurde mit den Bauherren Kontakt aufgenommen. Hier wäre eine Umplanung auf 38° denkbar, sodass sich das Vorhaben

an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält und sich somit besser in die nähere Umgebung einfügt.

Die oben aufgeführten Befreiungen wurden vorab mit der zuständigen Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt abgestimmt. Auch von dort wurde Zustimmung signalisiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag deshalb erteilt werden. Es wird sich jedoch für die Umplanung der Dachneigung ausgesprochen.

Wir empfehlen jedoch eine Umplanung der Zufahrtssituation des östlichen Doppelhauses, sodass eine Zufahrt über die Raiffeisenstraße erfolgt.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.