

---

## **Tagesordnung**

**für die öffentliche Bauausschusssitzung am Montag, 22.03.2021 um 18:30 Uhr  
in der Festhalle Iffezheim**

---

- 1.1. Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Im  
Grün 2, Flst. Nr. 22  
Vorlage: 1380/2021**
  
- 1.2. Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern - Raiffeisenstr. 11, Flst.  
Nr. 954/9  
Vorlage: 1379/2021**
  
- 1.3. Bauantrag für die Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers - Forlenhof 1,  
Flst. Nrn. 5980, 6000,6001  
Vorlage: 1378/2021**
  
- 1.4. Anfragen, Informationen, Verschiedenes**

# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** 1.1  
**Vorlage Nr.:** 1380/2021  
**Aktenzeichen:** 632.60L504  
**Fachbereich:** Bauverwaltung  
**Vorlage vom:** 23.02.2021

Beratungsfolge	Termin	
Umlaufverfahren	08.03.2021	
Bauausschuss	22.03.2021	

## Gegenstand der Vorlage

**Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Im Grün 2, Flst. Nr. 22**

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Im Grün 2, Flst.-Nr. 22 zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt.

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 22, Im Grün 2.

Das Grundstück liegt außerhalb eines Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes.

Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) 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"/>

Bei dem Neubau des Mehrfamilienhauses sollen sechs Wohneinheiten geschaffen werden. Die notwendigen Stellplätze gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung können in der Tiefgarage des Gebäudes nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben fügt sich gemäß der Höhe und der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ein.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag deshalb erteilt werden.

**Anlagenverzeichnis:**

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.

# 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.

# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** 1.3  
**Vorlage Nr.:** 1378/2021  
**Aktenzeichen:** 632.600L552  
**Fachbereich:** Bauverwaltung  
**Vorlage vom:** 23.02.2021

Beratungsfolge	Termin	
Umlaufverfahren	08.03.2021	
Bauausschuss	22.03.2021	

## Gegenstand der Vorlage

**Bauantrag für die Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers - Forlenhof 1,  
Flst. Nrn. 5980, 6000,6001**

## Beschlussvorschlag:

**Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers sowie der dazugehörigen Befreiung der Baugrenzenüberschreitung, Forlenhof 1, Flst.-Nrn. 5980, 6000 und 6001 zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt.**

## Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers auf den Grundstücken Flst. Nr. 5980, 6000 und 6001, Forlenhof 1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Forlenhof“. 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"/>

Für die Überschreitung von insgesamt 4,25 m<sup>2</sup> wird eine Befreiung des Bebauungsplans benötigt. Eine Verschiebung des Baukörpers ist gemäß Begründung der Antragstellerin nicht möglich, da diese die Verkehrswege auf dem Grundstück massiv beeinträchtigen würden.

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

Die oben genannte geringfügige Überschreitung kann jedoch aus Sicht der Verwaltung befreit werden.

Für die Errichtung des Büro- und Sozialcontainers ist eine Übernahme einer Abstandsflächenbaulast notwendig, welche bereits in Aussicht gestellt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bau

**Anlagenverzeichnis:**

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.