Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.1
Vorlage Nr.: 1366/2021
Aktenzeichen: 632.60L381
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 10.02.2021

Beratungsfolge	**Termin**	
Bauausschuss	19.04.2021	

Gegenstand der Vorlage

Bauvoranfrage Neubau von einem Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich und Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses – Hauptstraße 14, Flst.Nr. 6510/1

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses bzw. von Doppelhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich und Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 6510/1, Hauptstr. 14 teilweise zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird daher nicht vollumfänglich erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses bzw. von Doppelhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich und Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 6510/1, Hauptstr. 14.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

Bei der Variante 1 ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs bis acht Wohneinheiten geplant. Die bisher vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück sollen alle abgebrochen werden. Die notwendigen Stellplätze (zwölf bis sechzehn Stück) sollen im hinteren Grundstücksbereich und in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Bei der Variante 2 soll das bestehende Wohnhaus bestehen bleiben. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze (sechs für das Mehrfamilienhaus sowie drei für das Bestandsgebäude) sollen auf dem gesamten Grundstück nachgewiesen werden.

Bei der Variante 3 soll das bestehende Wohnhaus ebenfalls bestehen bleiben. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze (vier für das Doppelhaus sowie drei für das Bestandsgebäude) sollen auf dem gesamten Grundstück nachgewiesen werden

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Ist eine Bebauung der Variante 1 wie dargestellt möglich und genehmigungsfähig?

2. Kann die GRZ für die Tiefgarage überschritten werden? Siehe BauNVO § 19 Abs. 5

3. Ist eine Bebauung der Variante 2 möglich und genehmigungsfähig?

4. Kann eine geringe Überlagerung am Gebäudeeck der Abstandsflächen, wie zeichnerisch bei den Varianten 2 und 3 dargestellt, zugestimmt werden?

5. Ist eine Bebauung der Variante 3 möglich und genehmigungsfähig?

6. Die hintere Baugrenze für die Wohngebäude wäre 2,50 m von der hinteren Grundstücksgrenze entfernt. Ist dies möglich?

7. Muss der Baufluchtenplan entlang der Hauptstraße eingehalten werden, oder kann mit einem neuen Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen näher an die Hauptstraße gebaut werden?

8. Können auch Stellplätze entlang der Hauptstraße, mit einer Länge von 5,00 m von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude errichtet werden?

9. Ist eine Grundstücksteilung, wie in den beiden Varianten 1 und 2 dargestellt, mit Überfahrtsrechtsregelung und Baulast für die Stellplätze möglich?

Aus Sicht der Verwaltung können nach entsprechender Prüfung und Abwägung die gestellten Fragen deshalb wie folgt beantwortet werden:

zu 1.: Nein, eine Bebauung der Variante 1 ist so nicht möglich, da es in der Umgebung kein Objekt gibt, das in den Maßen von 11,00 m auf 19,70 m vergleichbar ist. Das geplante Vorhaben fügt sich daher gemäß § 34 (1) BauGB nicht ein.

zu 2.: In einem Gebiet, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, gibt es keine vorgeschriebene Grundflächenzahl (GRZ). Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

zu 3.: Nein, in der näheren Umgebung gibt es im rückwärtigen Bereich keine Häuser mit drei Wohneinheiten. Ein Mehrfamilienhaus fügt sich daher nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Des Weiteren würde ein Mehrfamilienhaus zu einem erhöhten Parkdruck führen.

zu 4.: Unter gewissen Voraussetzungen dürfen sich Abstandsflächen überdecken. Eine Prüfung und Berechnung erfolgt durch die Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt.

zu 5.: Ja, gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung bauplanungsrechtlich so möglich. In der näheren Umgebung wurde das Gebiet bereits mit Doppelhaushälften nachverdichtet.

zu 6.: Ja, wenn die 2,50 m als Abstandsfläche für das geplante Gebäude ausreichend sind, ist es möglich.

zu 7.: Ja, die Baufluchten sind einzuhalten. Die vorhandenen Gebäude stehen mit einem Abstand von 3,50 m bzw. 6,00 m zu der Hauptstraße. Der Abstand von 3,50 m darf nicht unterschritten werden.

zu 8.: Ja, unter gewissen Voraussetzungen (Berücksichtigung Parkkonzept Hauptstraße) können auch Stellplätze entlang der Hauptstraße von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude errichtet werden.

zu 9.: Ja, wenn durch die Teilung des Grundstücks keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Landesbauordnung widersprechen, kann das Grundstück grundsätzlich geteilt werden.

Die angrenzenden Eigentümer wurden bereits über das geplante Bauvorhaben informiert.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.