

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1412/2021
Aktenzeichen: 632.600L023
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 27.04.2021

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss im Umlaufverfahren	17.05.2021	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag für die Ergänzung eines bestehenden Wohngebäudes um 2 Dachgauben – Rheinstr. 8, Flst. Nr. 7668

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt den Bauantrag für die Ergänzung eines bestehenden Wohngebäudes um zwei Dachgauben, Rheinstr. 8, Flst. Nr. 7668 zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für die Ergänzung eines bestehenden Wohngebäudes um zwei Dachgauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 7668, Rheinstr. 8.

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

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt:

- Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze um ca. 3,75 m²
- Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GFZ) um 23 %
- Befreiung für die beiden Dachaufbauten

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 Festsetzungen in Bezug auf die GFZ und des Baufensters bzw. der Baugrenze sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geregelt. Der Ausschluss von Dachaufbauten ist in der Ziffer 3.1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

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

Die Errichtung der beiden Gauben sorgt für zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss.

Die Überschreitung der Baugrenze um ca. 3,75 m² kann als geringfügig gewertet werden. Des Weiteren besteht die Überschreitung bereits schon durch den Bestandsbau aus dem Jahre 1977.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die überbaute Grundstücksfläche bleibt hier unberührt, da durch die Dachgauben im Bestand der Wohnraum vergrößert wird.

In dem Plangebiet des Bebauungsplans „Oertbühl II“ gibt es durch verschiedene Photovoltaikanlagen und eine Dachgaube bereits Vergleichsfälle.

Die angrenzenden Eigentümer wurden bereits über das geplante Bauvorhaben informiert.

Aus Sicht der Verwaltung können nach entsprechender Prüfung und Abwägung das gemeindliche Einvernehmen mit den dazugehörigen Befreiungen erteilt werden.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.