

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 1501/2021
Aktenzeichen: 632.600L600
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 22.11.2021

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	07.02.2022	

Gegenstand der Vorlage

**Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen –
Neue Straße 2, Flst. Nr. 161**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen, Neue Str. 2, Flst. Nr. 161 sowie den dazugehörigen Befreiungen zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt. Ferner wird die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 161, Neue Straße 2.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Hügelsheimer Straße, Hauptstraße und Neue Straße“.

Das Bauvorhaben 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 das Bauvorhaben werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig:

- Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GFZ) um 2,44 %
- Befreiung von der Dachneigung und Dachform der Garage

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

Die Überschreitung der GFZ sieht die Verwaltung als geringfügig an, sodass hier die Befreiung erteilt werden kann.

Der Bebauungsplan regelt unter der Ziffer 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Dachform und die Dachneigung. Hier heißt es, dass Garagen und Carports mit einem Satteldach und mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen sind. Hiervon kann abgewichen werden, wenn Garage oder Carport freistehend sind.

Dieser Tatbestand ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Da es im Bebauungsplangebiet jedoch schon einige Flachdachgaragen gibt, ist die Verwaltung der Meinung, dass diese Befreiung hierfür erteilt werden kann.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet („Ortskern II“) wurde das Bauvorhaben mit der STEG abgestimmt und von dort eine entsprechende Stellungnahme mit -auszugsweise- folgendem Wortlaut eingeholt:

- Die Planung zur Wohnraumschaffung trägt dazu bei, dass der Ortskern in seiner Wohnfunktion gestärkt wird. Bei einer Grundstücksgröße von nur ca. 336 qm wird empfohlen, maximal zwei Wohneinheiten unterzubringen.

Der Bebauungsplan „Zwischen Hügelsheimer Straße, Hauptstraße und Neue Straße“ trifft jedoch keine Regelung bezüglich einer Obergrenze von Wohneinheiten.

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

Die angrenzenden Eigentümer wurden noch nicht über das geplante Bauvorhaben informiert.

Hinweis:

Die Grundstücke Flst. Nr. 161 und 161/1 sollen durch eine Baulast vereinigt werden.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar.