Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 1615/2022
Aktenzeichen: 632.60L406
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 08.09.2022

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	19.09.2022	

Gegenstand der Vorlage

**Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 2-3 Wohneinheiten -
Hauptstr. 40, Flst. Nr. 258**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit 2-3 Wohneinheiten, Hauptstr. 40, Flst. Nr. 258 teilweise zu. Die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen werden teilweise mit Ja beantwortet, das gemeindliche Einvernehmen wird teilweise erteilt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit 2-3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 258, Hauptstraße 40.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. 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
☐	☐				☐	☐

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Ist eine 2.-Reihebebauung in der Hauptstraße 40 in Iffezheim möglich?
2. Ist es möglich dieses Haus mit einem Straßenabstand von 27,22 m zu errichten?
3. Darf die einseitige Grenzbebauung mit einer Tiefe von 10,71 m errichtet werden?
4. Ist eine II-geschossige Bebauung + DG genehmigungsfähig?
5. Dürfen Zwerchgiebel > halbe Hauslänge errichtet werden?

Der bestehende Garagenanbau des Vorderhauses wird zurückgebaut. Im rückwärtigen Teil des Grundstückes soll in zweiter Reihe ein einseitig grenzständiges Wohnhaus mit max. 3 Wohneinheiten entstehen.

zu 1. Ja, es ist eine Bebauung in der 2.-Reihe in der Hauptstraße 40 Iffezheim grundsätzlich möglich.

zu 2. Ja, es ist möglich ein Haus mit einem Straßenabstand von 27,22 m zu errichten.

zu 3. Diese Frage kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Eine Grenzbebauung ist nur möglich, wenn der Nachbar eine Baulast hierfür übernimmt. Grundsätzlich wird von der Verwaltung jedoch angeregt, dass bei Neubauten, bei denen es gemäß § 5 Abs. 1 LBO nicht notwendig ist, an die Grenze zu bauen, die gesetzlichen Abstandsregelungen von 2,50 m einzuhalten.

zu 4. Ja, eine II-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss ist genehmigungsfähig, wenn sich das gesamte Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB einfügt.

zu 5. Ja, es dürfen Zwerchgiebel errichtet werden, die länger als die halbe Hauslänge sind.

Hinweis:

Die notwendigen Stellplätze von 2,0 pro Wohneinheit werden gemäß den vorliegenden Planunterlagen nicht eingehalten.

Die angrenzenden Eigentümer wurden bereits über das geplante Bauvorhaben informiert.

Anlagenverzeichnis:

Der Lageplan ist im Ratsinformationssystem einsehbar.

Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar (nur für GR).