

# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** 1.2  
**Vorlage Nr.:** 1657/2022  
**Aktenzeichen:** 632.600L611  
**Fachbereich:** Bauverwaltung  
**Vorlage vom:** 30.11.2022

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	12.12.2022	

## Gegenstand der Vorlage

**Bauvorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage –  
Wilhelmstraße 11, Flst. Nr. 4218/4**

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Wilhelmstraße 11, Flst. Nr. 4218/4 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 Garage, Grundstück Flst. Nr. 4218/, Wilhelmstraße 11.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Mittelweg und Badweg, Zwischen Bruchweg und Mittelweg“ – Polizeiverordnung von 1956. Die Polizeiverordnung regelt die Baufluchten in diesem Gebiet.

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"/>

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die Gebäudestellung planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die Gestaltung in den dargestellten Abmessungen planungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Garage ohne eigene Abstandsfläche zur Umspannstation auf Flurstück 4222/4 zulässig?
5. Muss die Garage eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m zu den Nachbargrenzen einhalten?
6. Kann für die dargestellte Unterschreitung falls erforderlich eine Befreiung erteilt werden?

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

zu 1. Ja, das Bauvorhaben ist nach der Art der Nutzung zulässig.

zu 2. Ja, die Gebäudestellung des Bauvorhabens ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Gemäß dem Baufluchtenplan sind jedoch 4,0 m zur Kapellenstraße und 4,0 m zur Wilhelmstraße einzuhalten. Der Abstand zur Kapellenstraße ist einzuhalten. Eine Befreiung der Bauflucht zur Wilhelmstraße kann in Aussicht gestellt werden.

zu 3. Ja, das Bauvorhaben ist in Hinblick auf die Gestaltung in den dargestellten Abmessungen zulässig.

zu 4. Nein, die Garage ist nicht ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

zu 5. Ja, die Garage muss die Abstandsfläche von 2,50 m zu den Nachbargrenzen einhalten.

zu 6. Diese Frage kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da ggfs. ausdrückliche Zustimmungen der Angrenzer notwendig werden.

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).