

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 1856/2024
Aktenzeichen: 632.60L984
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 02.05.2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	13.05.2024	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienhaus – Raiffeisenstraße 9, Flst. Nr. 954/8

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienhaus, Raiffeisenstraße 9, Flst. Nr. 954/8 sowie den dazugehörigen Befreiungen zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 954/8, Raiffeisenstraße 9.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oertbühl 2. Änderung“ vom 25.10.1978. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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

Für den Umbau werden folgende Befreiungen benötigt:

1. Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans soll die Dachneigung des Satteldaches zwischen 28 Grad und 38 Grad liegen. Der Anbau im rückwärtigen Bereich soll jedoch als Flachdach ausgeführt werden. Hierzu gibt es bereits Vergleichsfälle.
2. Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Vollgeschoss zulässig. Durch die Schaffung des zusätzlichen Wohnraumes wird rechnerisch ein zweites Vollgeschoss geschaffen. Hierzu gibt es bereits Vergleichsfälle.

In der Baugenehmigung vom 20.02.1992 für den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage wurden bereits Befreiungen für die geänderte Stellung des Garagengebäudes, die abweichende Sockelhöhe und für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon, dem Hauszugangsbereich und dem Treppenturm genehmigt.

Die Abstandsfläche zum angrenzenden Grundstück mit der Flst- Nr. 954/9 wird um ca. 13 cm überschritten. Hier wird von Seiten der Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt eine ausdrückliche Zustimmung zur Zulässigkeit gefordert.

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

Der Wohnhausumbau sorgt für zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss. Durch die Erteilung der Befreiungen werden öffentliche bzw. nachbarschützende Interessen nicht tangiert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffezheim sieht grundsätzlich 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vor. In Einzelfällen kann ausnahmsweise ein Stellplatz vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden.

Die aktuelle Planung sieht für die beiden Wohneinheiten 2,0 Stellplätze sowie ein gefangener Stellplatz vor. Diese setzen sich aus dem 1,0 Stellplatz aus dem Bestandsgebäude sowie den 2,0 Stellplätzen aus der Schaffung der zweiten Wohneinheit zusammen. In vergleichbaren Fällen wurden bereits Ausnahmen erteilt, wenn sichergestellt werden konnte, dass die Stellplätze einer Wohneinheit zugeteilt werden können.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag sowie den dazugehörigen Befreiungen erteilt werden.

Anlagenverzeichnis:

Der Lageplan ist im Ratsinformationssystem einsehbar.

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