

# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** 1.1  
**Vorlage Nr.:** 1966/2025  
**Aktenzeichen:** 632.600L618  
**Fachbereich:** Bauverwaltung  
**Vorlage vom:** 05.02.2025

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	17.02.2025	

## Gegenstand der Vorlage

**Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes - Lutherstr. 12, Flst. Nr. 8273**

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Frage 2 des vorliegenden Bauvorbescheids für Neubau eines Wohngebäudes sowie der dazugehörigen Befreiung, Lutherstr. 12, Flst Nr. 8273 zu. Die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen werden teilweise mit Ja beantwortet, das gemeindliche Einvernehmen wird für die Frage 2 erteilt.

## Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 8273, Lutherstr. 12.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“. Das Vorhaben 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"/>

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Ist eine Grenzbebauung von 13,67 m zum Flurst 8274 mit Einverständnis des Nachbarn zulässig?
2. Ist eine geänderte Dachneigung von 25 Grad bzw. 22 Grad (BPlan 35 Grad) zulässig?
3. Ist eine geänderte Dn von 16 Grad auf der Südseite zulässig?

Es wird folgende Befreiung vom Bebauungsplan benötigt:

- Befreiung für die Unterschreitung der Dachneigung. Anstelle von den vorgegebenen 35 – 40 Grad soll ein Dach mit 25 bzw. 22 oder 16 Grad errichtet werden.

Des Weiteren ist eine Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO für die Überschreitung der Grenzbebauung nach § 6 Abs. 1 LBO erforderlich. Eine Grenzbebauung mit einer Garage darf entlang der einzelnen Nachbargrenze 9m nicht überschreiten.

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

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

zu 1. Eine Befreiung auf Grundlage der LBO ist durch die Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt zu erteilen. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde kann diese mit Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung nicht erteilt werden. Ein Einverständnis des Nachbarn ist hier nicht ausreichend.

zu 2. Ja, das Wohnhaus kann mit einer Dachneigung von 25 bzw. 22 Grad errichtet werden. Die Befreiung für die Unterschreitung der vorgegebenen Dachneigung wird erteilt.

zu 3. Nein, das Wohnhaus kann nicht mit einer Dachneigung von 16 Grad errichtet werden. Bislang wurden in dem Bebauungsplangebiet nur Befreiungen bis zu einer Dachneigung von mindestens 20 Grad erteilt. Einer weiteren Unterschreitung der Dachneigung kann nicht zugestimmt werden.

### **Anlagenverzeichnis:**

Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar.