

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 2243/2026
Aktenzeichen: 632.600L623
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 23.06.2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	06.07.2026	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro - Johanna-Spyri-Str. 4, Flst. Nr. 8547

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro, Johanna-Spyri-Str. 4, Flst. Nr. 8547 zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt. Die notwendige Ausnahme für den geplanten nicht störenden Gewerbebetrieb sowie die Befreiung hinsichtlich der Vorbauten werden erteilt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 8547, Johanna-Spyri-Str. 4.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Hauptstraße“. Das Bauvorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können Ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem geplanten Vertrieb von Uhren handelt es sich um einen oben aufgeführten nicht störenden Gewerbebetrieb. Die Ausnahme kann somit aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Vorbauten wie z.B. Erker können Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 Meter sind und nicht mehr als 1,5 Meter vor die Außenwand vortreten (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Antragsteller machen von dieser Möglichkeit Gebrauch und lassen den Büroteil auf einer Breite von 4,69 Meter insgesamt 0,56 Meter über die Baugrenze ragen.

Um ein städtebaulich homogenes Gesamtbild abzugeben ist nun die Baugrenzenüberschreitung um 0,56 Meter mit den beiden Garagen beantragt.

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

Da bereits an mehreren Stellen im Bebauungsplangebiet „Nördlich der Hauptstraße“ Befreiungen für Garagen und Carports ausgesprochen wurden, kann aus Sicht der Verwaltung die Befreiung im vorliegenden Fall ebenfalls erteilt werden. Da es sich auch nicht um ein Grundstück im Kreuzungsbereich handelt, wird durch die Überschreitung der Baugrenze keine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer erwirkt.

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

Anlagenverzeichnis:

Der Lageplan ist im Ratsinformationssystem einsehbar.

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