

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.2
Vorlage Nr.: 648/2017
Aktenzeichen: 632.60L402
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 08.02.2017

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	13.03.2017	

Gegenstand der Vorlage

Antrag auf einen Bauvorbescheid zum Neubau von Reihen- bzw. Doppelhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 35/37

Sachverhalt:

Die Bauherrin stellt einen Antrag auf einen Bauvorbescheid zum Neubau von Reihen- bzw. Doppelhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 35/37. Hierzu sollen die vorhandenen Gebäude auf dem gegenständlichen Grundstück abgebrochen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Einzelfragen beantwortet werden:

Vorschlag 1 Reihenhäuser:

1. Sind die 2 x 3 Reihenhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich?
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich?
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich?

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"/>

4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m) möglich?

Vorschlag 2 Doppelhäuser:

1. Sind die beiden Doppelhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich?
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich?
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich?
4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m) möglich?

Nach Meinung der Verwaltung fügt sich Vorschlag 2 (Doppelhäuser) nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Vorschlag 1 (Reihenhäuser) hingegen fügt sich aus Sicht der Verwaltung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Mit dieser geplanten Bebauung und insbesondere den erforderlichen Garagen im rückwärtigen Bereich, verbunden mit der dafür notwendigen Erschließung, wird baulich im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu stark in den Innenbereich eingegriffen. Dies hat zur Folge, dass damit die rückwärtige Bebauung des Grundstücks im Verhältnis zur Umgebungsbebauung deutlich überwiegt, was der Eigenart der näheren Umgebung und damit dem Einfügungsgebot nach Meinung der Verwaltung widerspricht. Durch eine Bebauung gemäß Vorschlag 2 könnte darüber hinaus die aktuell vorhandene „grüne Lunge“ auf dem Grundstück in ungefähr der bisherigen Größe erhalten werden.

Die mit der Bauvoranfrage gestellten Einzelfragen können aus Sicht der Verwaltung daher wie folgt beantwortet werden:

Vorschlag 1 Reihenhäuser:

1. Sind die 2 x 3 Reihenhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich? → **Nein**
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich? → **Nein**
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich? → **Nein**
4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m möglich → **Nein**

Vorschlag 2 Doppelhäuser:

1. Sind die beiden Doppelhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich? → **Ja**
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich? **Ja**
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich? → **Ja**
4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m) möglich? → **Nein, zumindest die Traufhöhe der im rückwärtigen Bereich geplanten Bebauung ist mit Blick auf die Traufhöhen in der Umgebung auf „1 +DG“ zu reduzieren. Die Traufhöhe der Häuser entlang der Hauptstraße hingegen ist mit 6,40 m möglich.**

Ergänzend ergeht an dieser Stelle nachrichtlich der Hinweis, dass auf Nachfrage der Verwaltung beim Entwurfsverfasser gegenüber der Verwaltung schriftlich mitgeteilt wurde, dass die Zufahrtsfläche zu den Reihen- bzw. Doppelhäusern sowie den Garagen und Stellplätzen als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen werden soll und damit für beide Bebauungsvorschläge kein Überfahrtsrecht notwendig wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beantwortet die Einzelfragen im Zusammenhang mit dem Neubau von Reihen- bzw. Doppelhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 166, Hauptstraße 35/37 wie folgt:

Vorschlag 1 Reihenhäuser:

1. Sind die 2 x 3 Reihenhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich? → **Nein**
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich? → **Nein**
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich? → **Nein**
4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m möglich? → **Nein**

Mit dieser geplanten Bebauung uns insbesondere den erforderlichen Garagen im rückwärtigen Bereich, verbunden mit der dafür notwendigen Erschließung, wird baulich im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu stark in den Innenbereich eingegriffen. Dies hat zur Folge, dass damit die rückwärtige Bebauung des Grundstücks im Verhältnis zur Umgebungsbebauung deutlich überwiegt, was der Eigenart der näheren Umgebung und damit dem Einfügungsgebot widerspricht. Durch eine Bebauung gemäß Vorschlag 2 könnte darüber hinaus die aktuell vorhandene „grüne Lunge“ auf

dem Grundstück in ungefähr der bisherigen Größe erhalten werden.

Vorschlag 2 Doppelhäuser:

1. Sind die beiden Doppelhäuser wie im Lageplan dargestellt möglich? → Ja
2. Sind die Garagen und Stellplätze wie im Lageplan dargestellt möglich? → Ja
3. Sind die Sockelhöhe von 20 cm und eine Dachneigung von 35 Grad möglich? → Ja
4. Ist eine Traufhöhe (gemessen EG Rohdecke bis Oberkante Dachhaut/Außenwand) von 6,40 m möglich? → Nein, zumindest die Traufhöhe der im rückwärtigen Bereich geplanten Bebauung ist mit Blick auf die Traufhöhen in der Umgebung auf „1 +DG“ zu reduzieren. Die Traufhöhe der Häuser entlang der Hauptstraße hingegen ist mit 6,40 m möglich.