

# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** 1.3  
**Vorlage Nr.:** 731/2017  
**Aktenzeichen:** 632.60L 190  
**Fachbereich:** Hauptamt  
**Vorlage vom:** 21.08.2017

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	04.09.2017	

## Gegenstand der Vorlage

**Bauantrag samt Antrag auf Befreiung zur Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 7570, Erlenhofstraße 12**

### Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 7570, Erlenhofstraße 12.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Iffezheim Süd“, das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Ferner wurde mit dem gegenständlichen Antrag eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Dachform und Materialität der geplanten Gaube eingereicht. Im Übrigen ist der Anbau im Bereich bzw. auch der Dachseite der geplanten Gaube als Flachdach ausgebildet. Flachdächer sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Iffezheim Süd“ nicht zulässig. Die Befreiung wird durch den Planverfasser damit begründet, dass diese notwendig ist, um die Umgestaltung des Gebäudes entsprechend zu realisieren. Es wird seitens des Planverfassers ausgeführt, „dass die Gaube flächenbündig zur Fassade ausgebildet wurde, um eine kubische Form zu erhalten. Der Wechsel zwischen Form und Materialität gliedert die Fassade und verkleinert damit das entstehende Volumen deutlich. Die Fassadengestaltung zielt darauf ab, bei einer zukünftigen Fassadensanierung

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"/>

die Optik des bestehenden Hauses an die Materialität des Anbaus anzupassen, sodass am Ende wieder ein zusammenhängendes Gebäude entsteht und der Anbau optisch nur bedingt ablesbar ist.“

In Bezug auf die „Dachgauben und Dachaufbauten sind diese gemäß den Vorschriften des Bebauungsplanes mit folgender Maßgabe zulässig:

Die Summe der Dachgauben und Dachaufbauten darf insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten ist so zu begrenzen, dass das obere Drittel des Daches ungestört durchläuft. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden; es müssen mindestens drei Ziegelreihen bzw. mindestens 50 cm durchlaufend vorhanden bleiben. Zwischen Einzelgauben ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Sichtbare nicht verglaste Außenflächen von Gauben sind der Farbe des Daches anzugleichen“.

Aus Sicht der Verwaltung sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Vor dem Hintergrund, dass im Bebauungsplangebiet jedoch bereits diverse Befreiungen in Bezug auf Gauben befürwortet wurden, schlägt die Verwaltung auch im vorliegenden Fall vor, die gegenständliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu befürworten. In Bezug auf das einseitig geplante Flachdach des Anbaus vertritt die Verwaltung ebenfalls die Auffassung, dass dies städtebaulich vertretbar ist und insofern auch eine diesbezügliche Befreiung erteilt werden kann.

Im Ergebnis kann somit dem vorliegenden Bauantrag zur Erweiterung eines Wohnhauses samt den beantragten und notwendigen Befreiungen nach Einschätzung der Verwaltung zugestimmt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss stimmt der beantragten Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 7570, Erlenhofstraße 12 samt der dafür beantragten bzw. notwendigen Befreiungen zu.**

#### **Anlagenverzeichnis:**

Die Planunterlagen können im Ratsinformationssystem eingesehen werden (nur für Gemeinderäte)