

3. Bauantrag wegen Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1677/8, Neustadter Straße 3, Ilvesheim. Vorlage gemäß § 34 i.V.m. § 36 BauGB; Beschluss:

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr.1677/8, Neustadter Straße 3, Ilvesheim, das bestehende Wohnhaus zu einem 3-Familienhaus umzubauen. Dafür ist ein Erweiterungsbau vorgesehen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben nach Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einzufügen hat (Einfügungsgebot).

Das für die Beurteilung maßgebliche Quartier wird durch die Uferstraße, Neustadter Straße und Frankfurter Straße gebildet, zur Verdeutlichung ist nachfolgend ein entsprechender Luftbildausschnitt dargestellt:



Im Rahmen des Einfügungsgebotes ist zu überprüfen, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Hierbei ist auch, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu berücksichtigen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

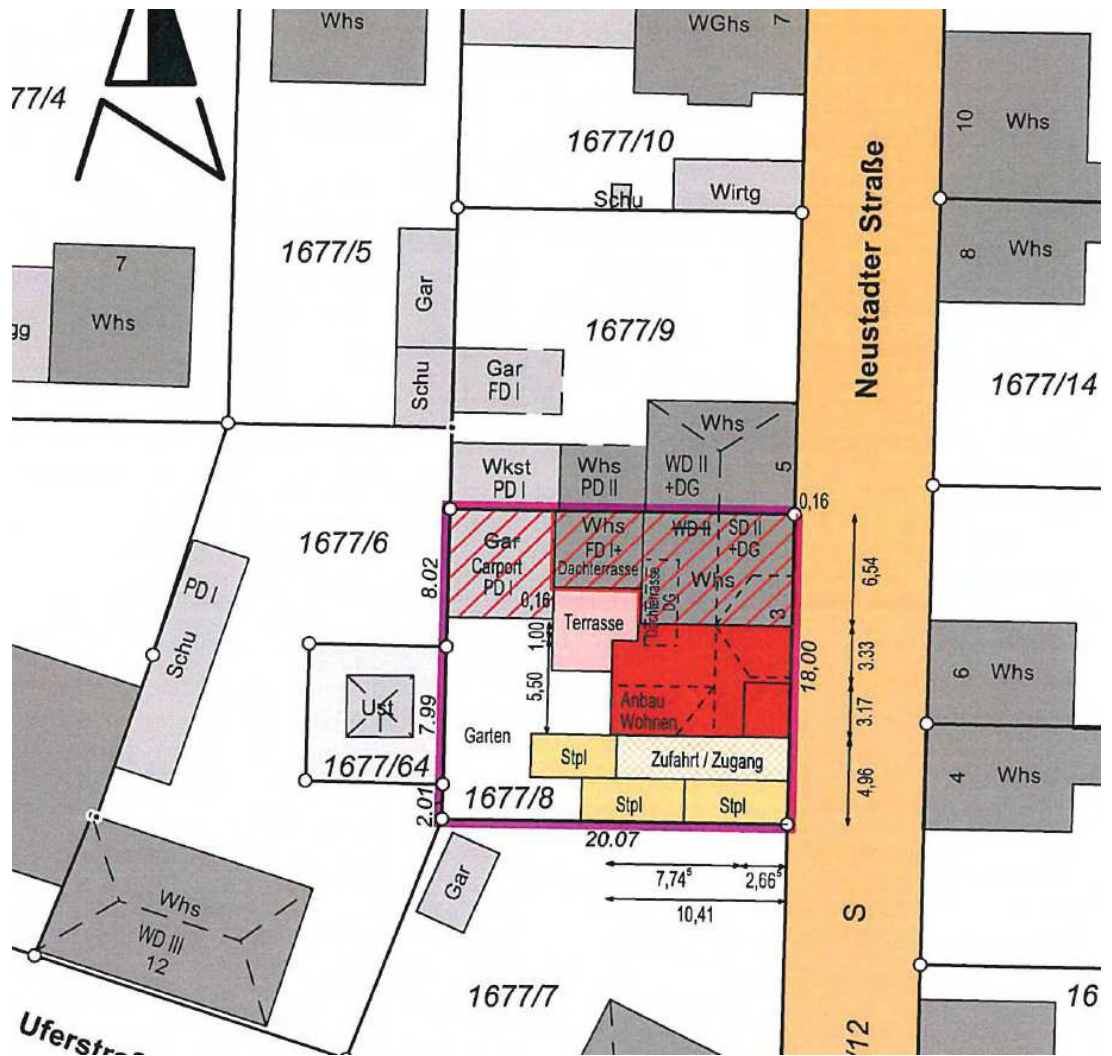
Das bestehende Wohnhaus wird durch einen Anbau mit einer Breite von ca. 6,5 m an der Südseite des Bestandsgebäudes erweitert. Die Maximaltiefe des Anbaus beträgt 10,40 m. Der Anbau wird unterkellert und verlängert das Hauptgebäude in allen Ebenen. Die Dachlandschaft wird an das Hauptdach angepasst, in der Gebäudemitte ist ein Wechselgiebel vorgesehen, um zusätzlich Wohnfläche im Dachgeschoss zugenerieren.

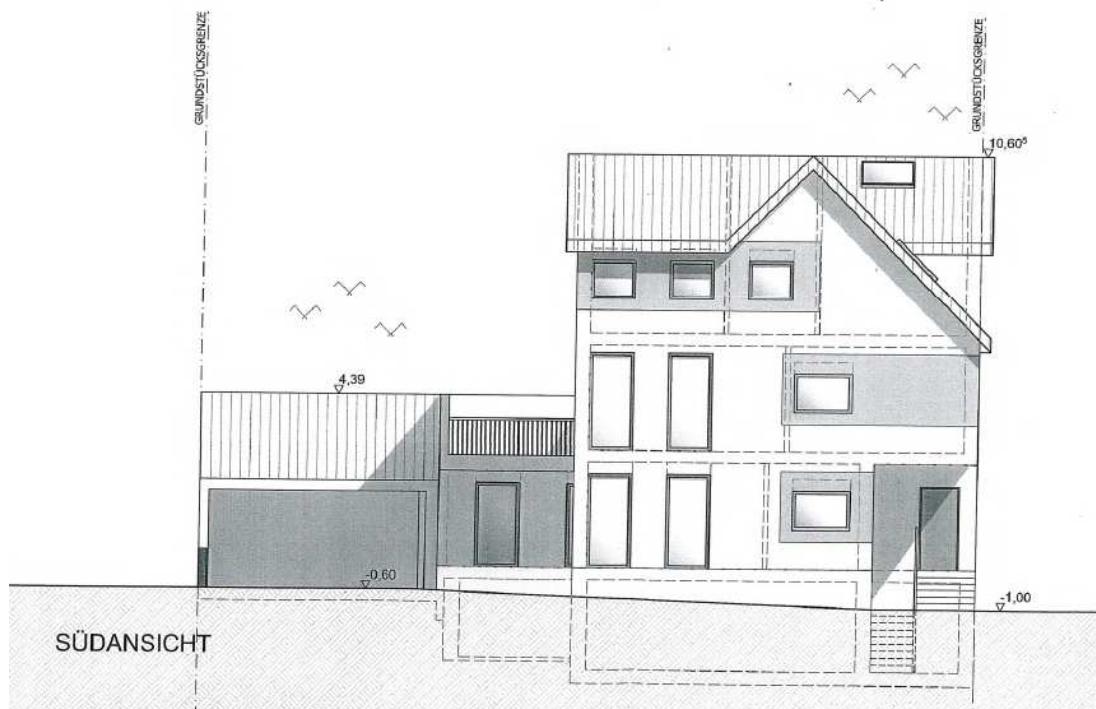
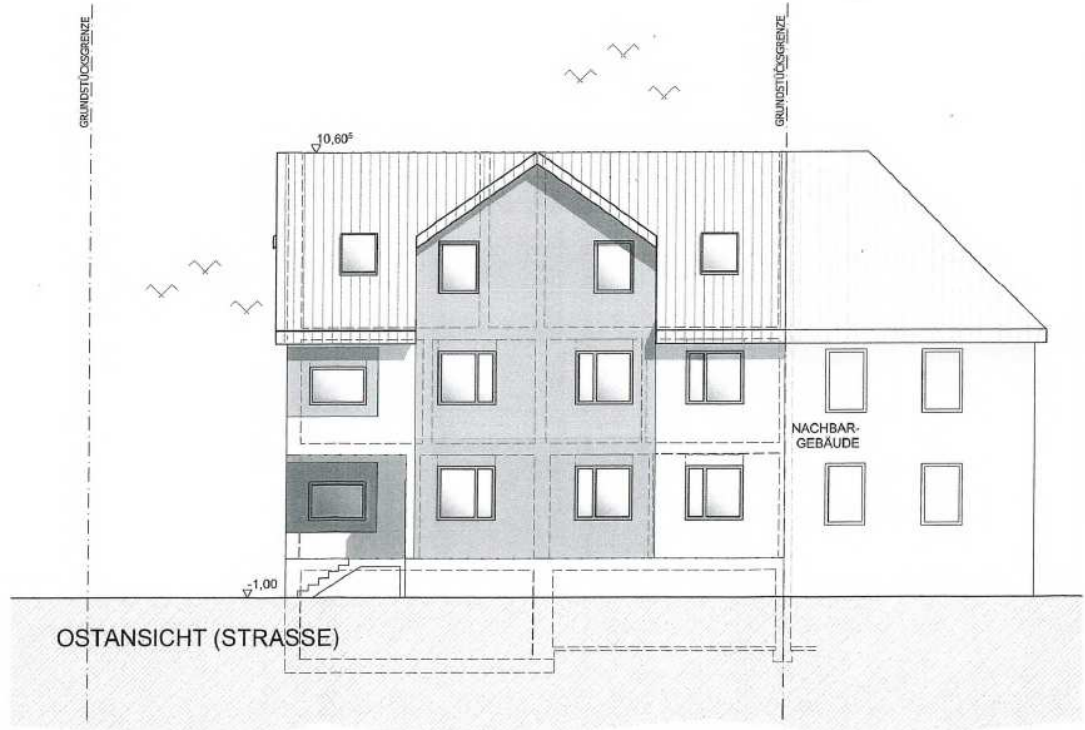
Durch den Anbau können neue Grundrisse gebildet werden, so dass insgesamt 3 Wohnungen hergestellt werden können. An der Gebäudetiefe und Höhe ergeben sich keine Änderungen, da der seitliche Anbau an das Bestandsgebäude angepasst wird. Durch die geplante Ausführung wird das Wohnraumangebot gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, es entsteht eine Wohnfläche von ca. 301 m² gegenüber eine Wohnfläche von 113 m² im Bestand.

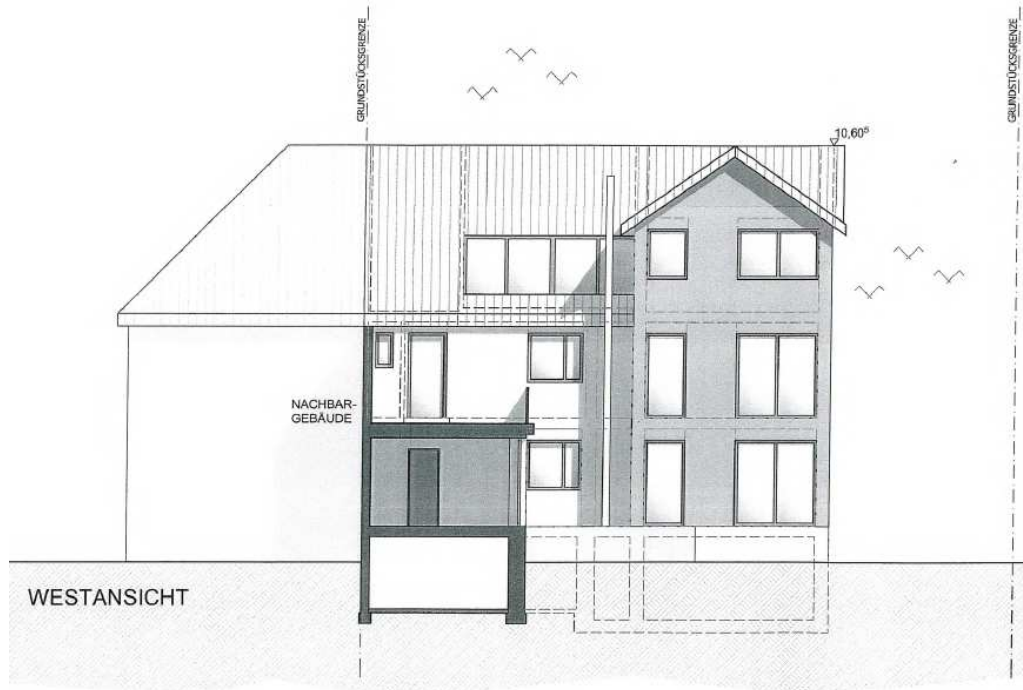
Das 3 Familienhaus wird mit 3 offenen Stellplätzen ausgestattet, so dass der vorgeschriebene Stellplatznachweis erbracht werden kann.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich die Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und empfiehlt daher, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Nachfolgend sind der Lageplan und Planansichten in Fotokopie beigefügt. Die Anhörung der Angrenzer war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht abgeschlossen. Sollten städtebaulich relevante Bedenken eingehen, werden diese zur Sitzung nachgereicht.







Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1677/8, Neustadter Straße 3, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th