

2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30,31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Ilvesheim, den Neubau eines unterkellerten 1 Familienhauses mit Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Goethestraße, südliche Seite, Teil II“ und wurde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Für die Stellungnahme der Gemeinde sind demnach nur Abweichungen von den Bauvorschriften zu behandeln.

Folgende Abweichungen werden beantragt:

1. Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß Ziffer 2.4.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, siehe hierzu folgenden Bebauungsplanauszug:

2.4.2 Ausnahmen

Als weitere Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 Länge der Gebäudeseite zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Beantragt wird ein zweigeschossiger Anbau, der die östliche Baugrenze um ca. 0,71 m auf einer Länge von 8,53 m überschreitet. Dieser Ausnahmeregelung wurde bisher immer dann zugestimmt, wenn durch die Abweichung keine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl ausgelöst wurde. Dies ist hier nicht der Fall, da das Grundstück ausreichend dimensioniert ist. Daher kann analog der bisherigen Vorgehensweise der Ausnahme zugestimmt werden.

2. Das Wohnhaus wird mit einer Doppelgarage ausgestattet. Der Bebauungsplan regelt, dass Stellplätze und Garagen in einer eigens dafür ausgewiesenen Fläche unterzubringen sind. Im Bebauungsplan ist diese Fläche - wie aus dem beigefügten Ausschnitt ersichtlich- in rosa dargestellt:

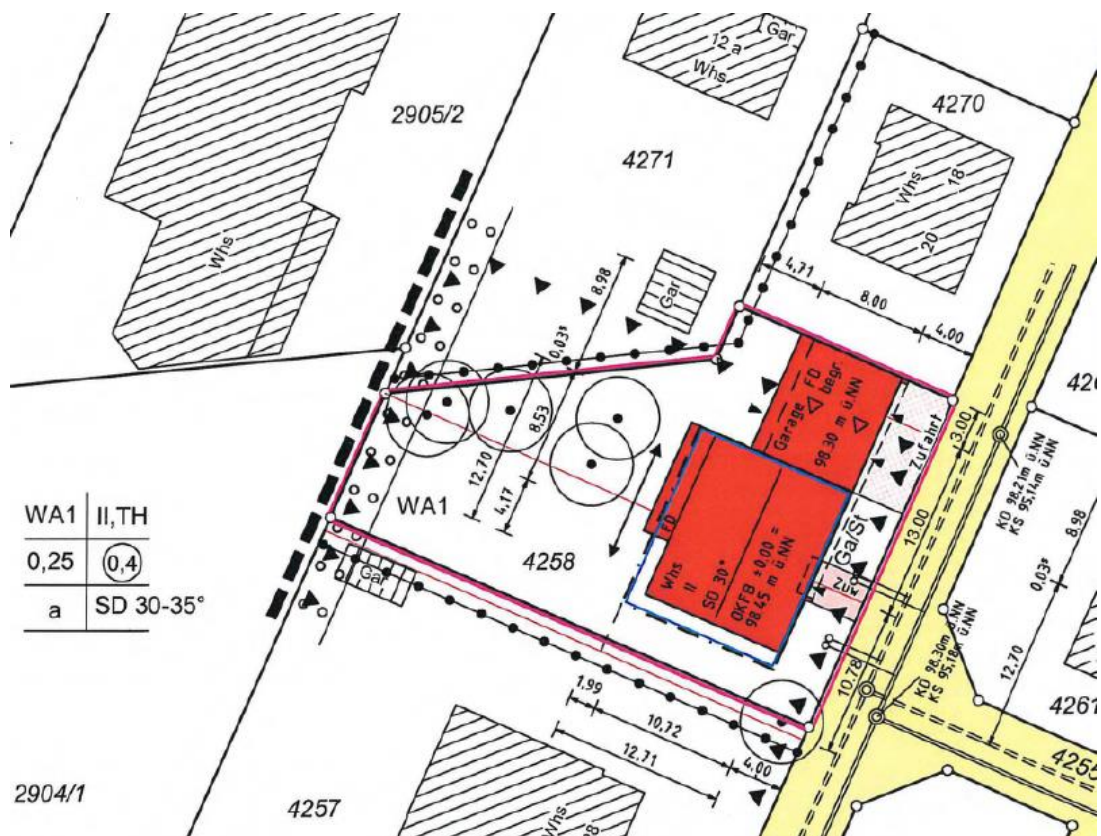


Die beantragte Garage überschreitet die rückwärtige Grenze dieser Fläche um 1 m. Die Garage wurde bewusst etwas tiefer geplant, um neben den Fahrzeugen auch Gartengeräte etc. unterzubringen. Grundsätzlich wäre hierfür angrenzend an der Garage auch ein Gartengerätehaus denkbar und genehmigungsfähig. Dies in einem Gebäude zu integrieren ist aus gestalterischen Gründen durchaus nachvollziehbar. Daher spricht nach Auffassung der Verwaltung auch nichts gegen diese Überschreitung, die über eine Kompensationsbaulast ausgeglichen werden könnte. Demnach muss über eine Baulast gesichert werden, dass die überschreitende Fläche mit anderen Stellplatzflächen wieder verrechnet wird. Aufgrund der

Tatsache, dass für dieses Anwesen deutliche mehr Stellplatzflächen ausgewiesen wurden wie benötigt, ist die Kompensation einfach zu erreichen. Das zu überplanende Anwesen ist im Bebauungsplan ursprünglich als ein Doppelhaus dargestellt, so dass für diese beiden Einheiten auch Stellplatzflächen ausgewiesen wurden.

3. Die Bauherrschaft möchte einen Großteil der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage belegen. Der Bebauungsplan schreibt eine naturrote Dacheindeckung vor, die farblich mit der Anlage nicht harmonisiert. Daher soll die Eindeckung anthrazitfarben erfolgen. Vergleichbare Befreiungen wurden im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits erteilt, so dass auch hiergegen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken bestehen.

Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sind nachfolgend der Lageplan sowie Ansichten dargestellt:





Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 4258, Berliner Straße 26, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu den folgenden Abweichungen:

1. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 0,71m auf einer Breite von 8,53m gemäß Ziffer 2.4.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Überschreitung der vorgegebenen Stellplatzfläche wegen Überbauung mit einer Garage um 1 m. Hierfür ist für die überschreitende Fläche eine Kompensationsbaulast einzutragen.
3. Abweichung der Ziegelfarbe (anthrazit anstelle von rotbraun).

Th

Ilvesheim, 27.10.2020

Andreas Metz
Bürgermeister