

Gemeinde Ilvesheim

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/07

Federführung: Fachbereich Bauamt Bearbeiter: Pascal Tholé
--

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	
Technischer Ausschuss	10.11.2021	Entscheidung	öffentlich

Bauvoranfrage wegen Wohnhausum- und erweiterungsbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 488/1, Weinheimer Straße 44, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30, 31 i.V.m. 34 BauGB; Beschluss

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 488/1, Weinheimer Straße 44, Ilvesheim, das vorhandene Wohnhaus zu erweitern und umzubauen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schloßfeld“. Demnach sind nur Abweichungen zu den Bauvorschriften zu beurteilen.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende konkrete Fragestellung geklärt werden:

Ist das Bauvorhaben gemäß dem beiliegenden Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück (Achse Wohnhaus Weinheimer Straße 42 und Neckarstraße 15), Größe und Höhe zulässig? Kann eine Abweichung vom Bebauungsplan genehmigt werden?

Zur Verdeutlichung des betroffenen Objektes ist nachfolgend ein Auszug aus dem Lageplan beigefügt.



Stellungnahme der Verwaltung:

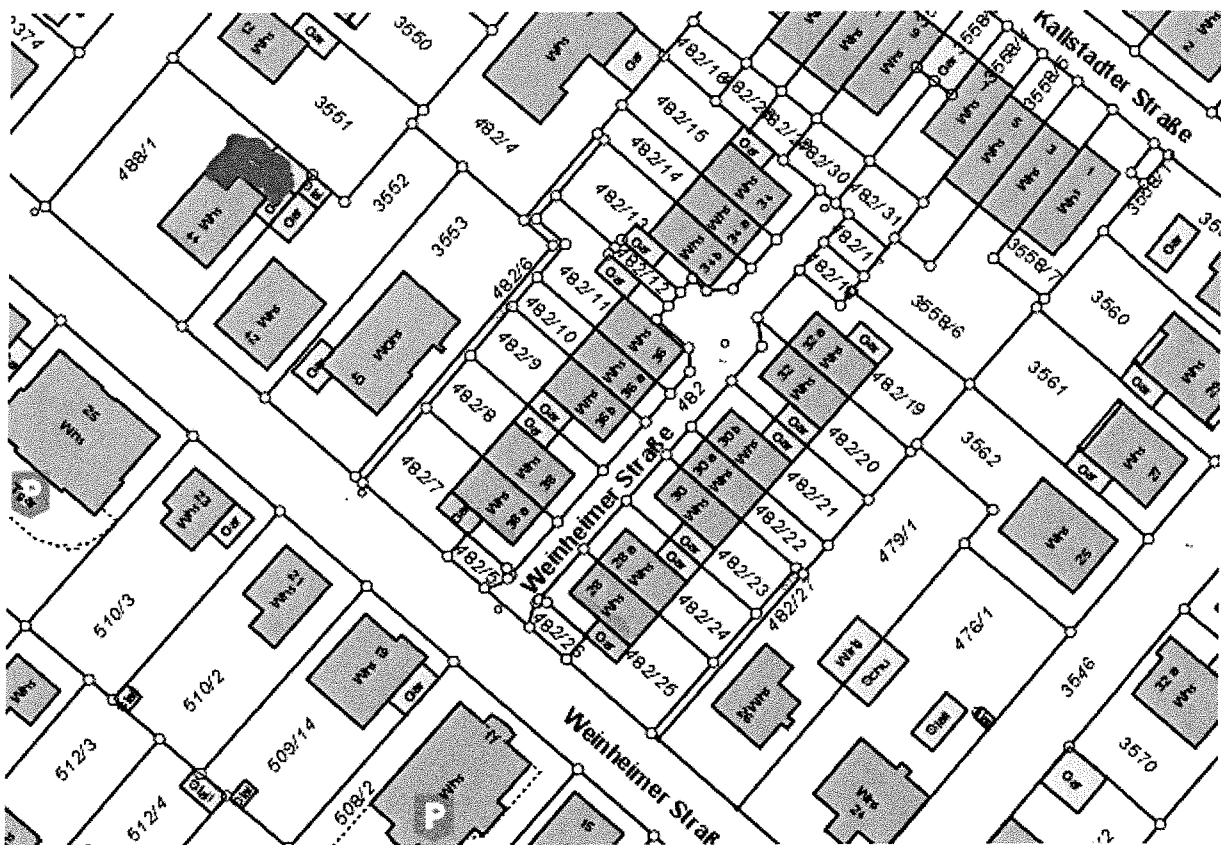
Der Anbau soll in Richtung Weinheimer Straße erfolgen und sich an der Gebäudeflucht des angrenzenden Wohnhauses orientieren. Das Bestandsgebäude soll dabei lediglich verlängert werden und daher auch die Dachform und Neigung exakt übernehmen. Wie aus dem beigefügten Bebauungplanausschnitt ersichtlich ist, überschreitet der Anbau die vordere Baulinie komplett, der Baukörper befindet sich damit dann auch in einer nichtüberbaubaren Grünfläche.

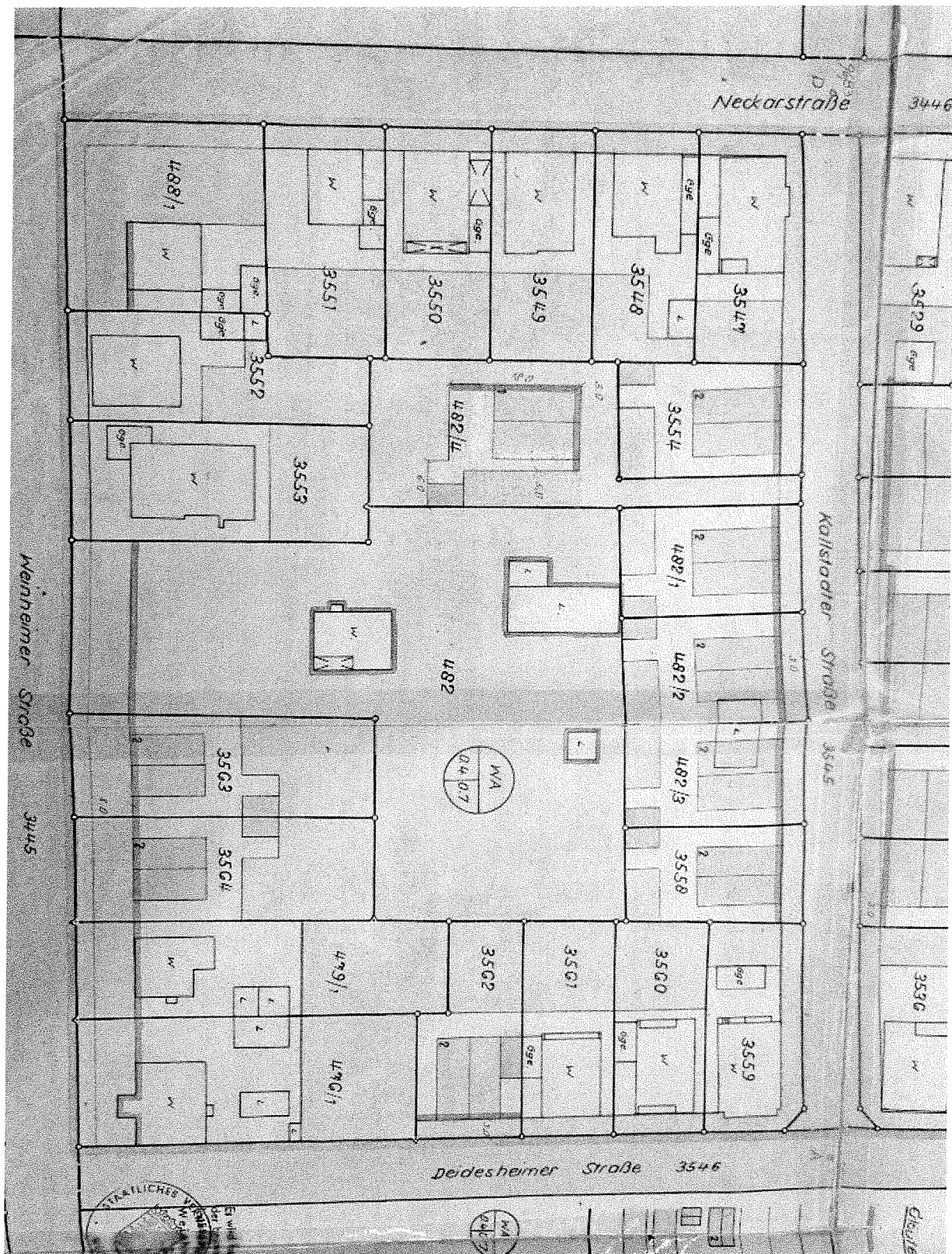
Inwieweit städtebauliche Gründe für diese Baulinie, die ja die Gebäudeflucht verbindlich vorschreibt, Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzung waren, ist im Nachhinein nur schwer nachvollziehbar. Im Plangebiet wurde bereits mit der Änderung des Bebauungsplanes (Neubau von Reihenhäusern, nachträgliche Entwicklung) eine neue Bauflucht entwickelt, die mit dem vorliegenden Änderungswunsch harmonisieren würde. In einem Kartenausschnitt aus der Bestandssituation wurde in gelb markiert wo sich die Gebäudeflucht nachträglich geändert hat. Insofern würde sich die Verwaltung angesichts der Grundstücksgröße und der sich daraus ergebenden Ausbaumöglichkeiten bezogen auf die Grund- und Geschossfläche für eine Erweiterung aussprechen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte der Bauherr sich nur in Richtung Norden erweitern und

müsste damit dichter an die die Bestandsbebauung rücken. Die Verwaltung schlägt vor, über eine Kompensationsbaulast den hinteren Grundstücksbereich, der theoretisch für eine Erweiterung zur Verfügung stehen würde, als Grünfläche zu sichern und auch künftig von einer Bebauung freizuhalten. Die Lage der Kompensationsfläche ist im Planausschnitt rot markiert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Gebäude schon im Bestand. Da das Bestandsgebäude lediglich verlängert werden soll wäre ein Beharren auf die Einhaltung von festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Sockelvorgaben nicht sinnvoll. Insofern würde die Verwaltung auch hier empfehlen, etwaigen Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Im Plangebiet ist analog dieser empfohlenen Vorgehensweise bereits eine wohnbauliche Erweiterung genehmigt worden. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung nicht abgeschlossen. Sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht. Die Eingabepläne aus der Bauvoranfrage sind der Anlage angeschlossen.





Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 488/1, Weinheimer 44, Ilvesheim wird von Seiten der Gemeinde das Einvernehmen erteilt, wenn die Gebäudeflucht im südlichen Bereich die des angrenzenden Gebäudekörpers in der

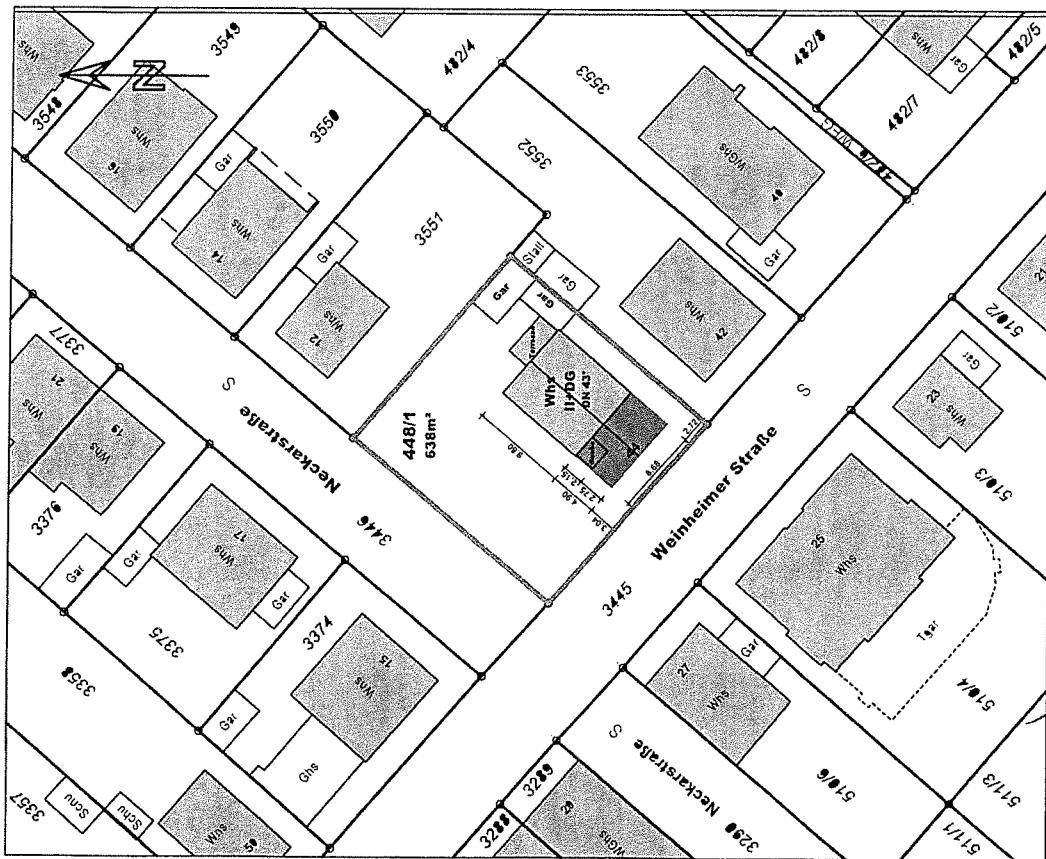
Weinheimer Straße 42 nicht überschreitet. Die dadurch gewonnene Fläche ist über eine Kompensationsbaulast auszugleichen. Sofern das Gebäude im Bestand erweitert wird können die Bestandsmaße hinsichtlich der Gebäudehöhen und Dachneigung übernommen werden.

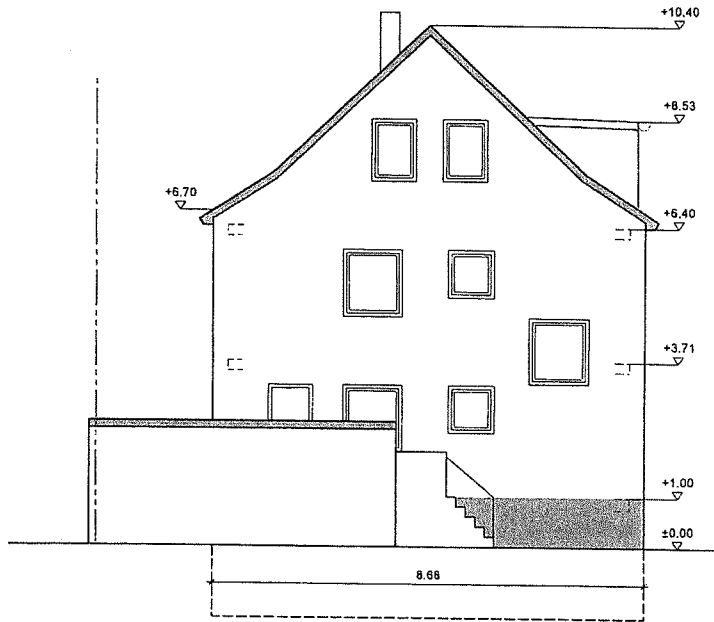
Finanzielle Auswirkungen:

keine

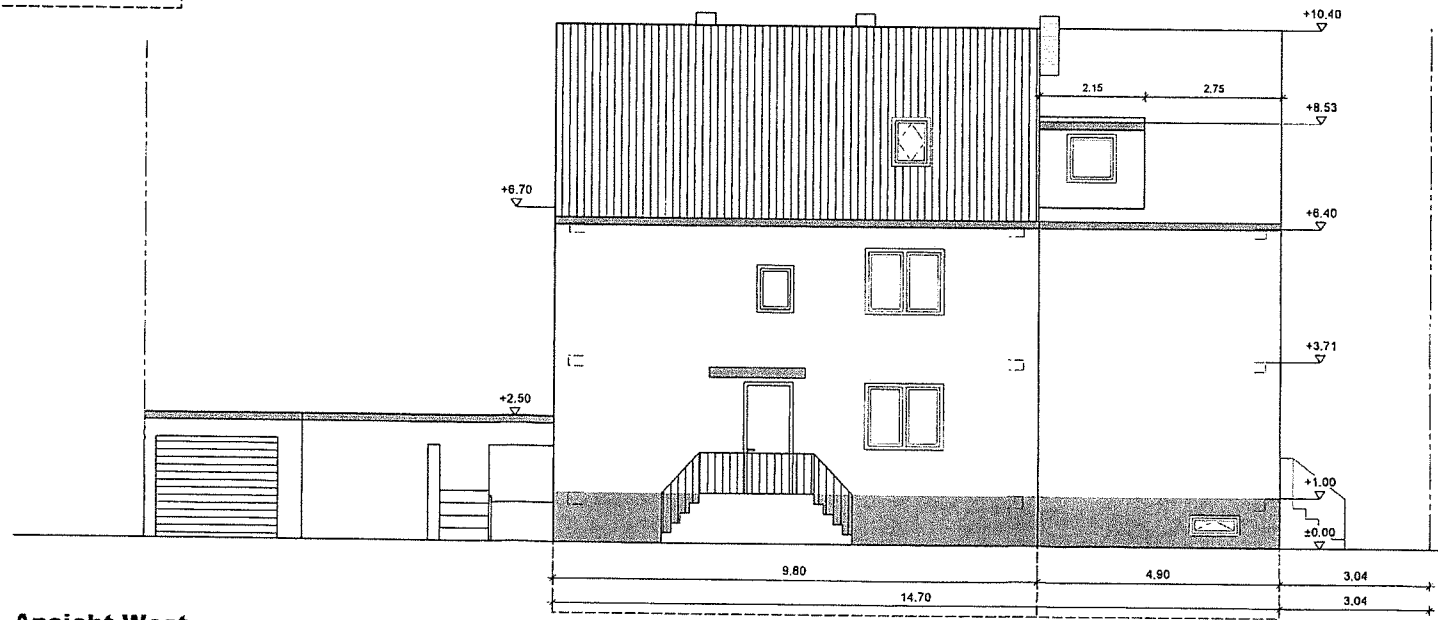
Anlagen:

Anlage Weinheimer 44 doc_20211027111332



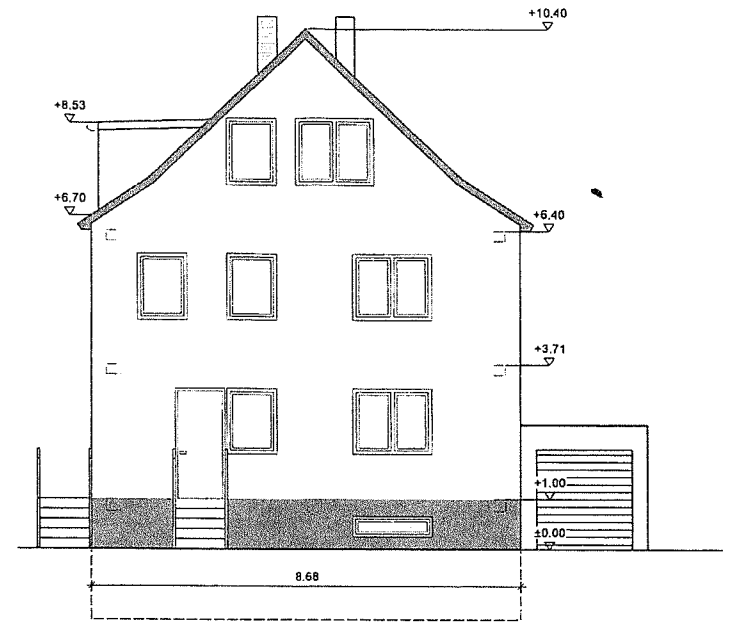


Ansicht Nord

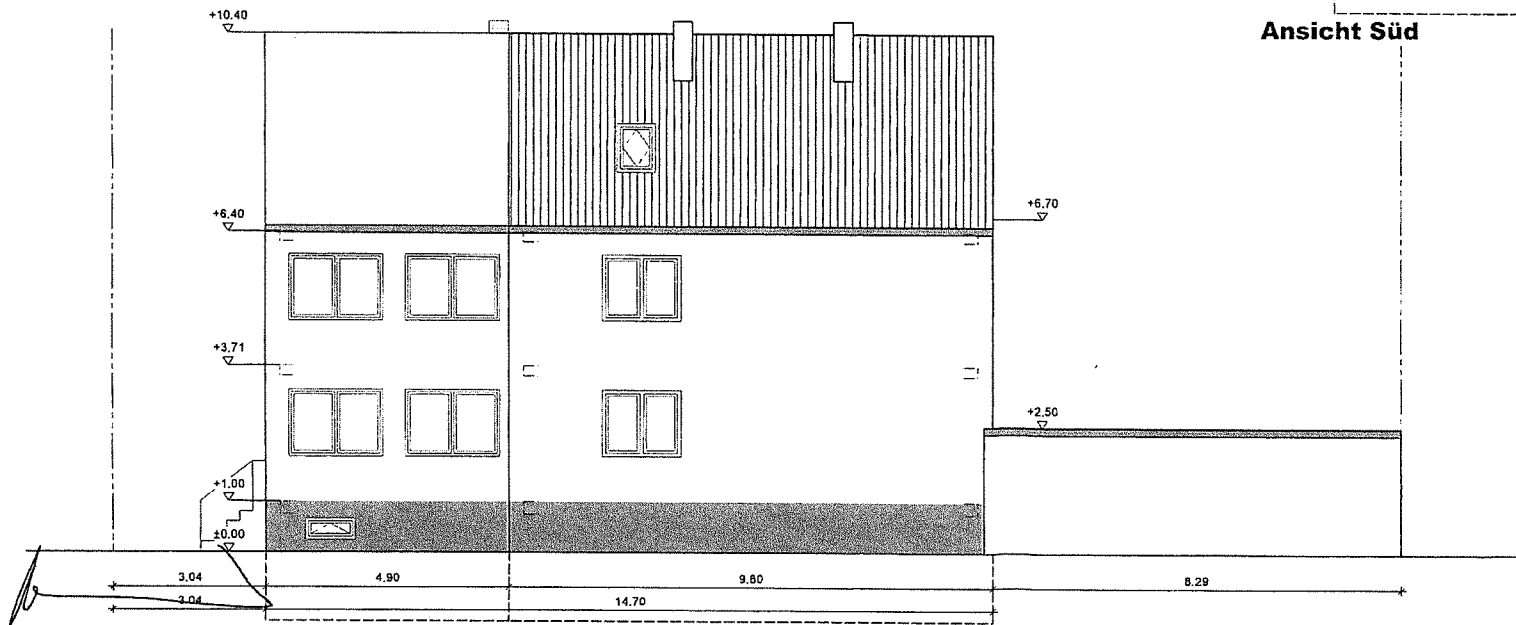


Ansicht West

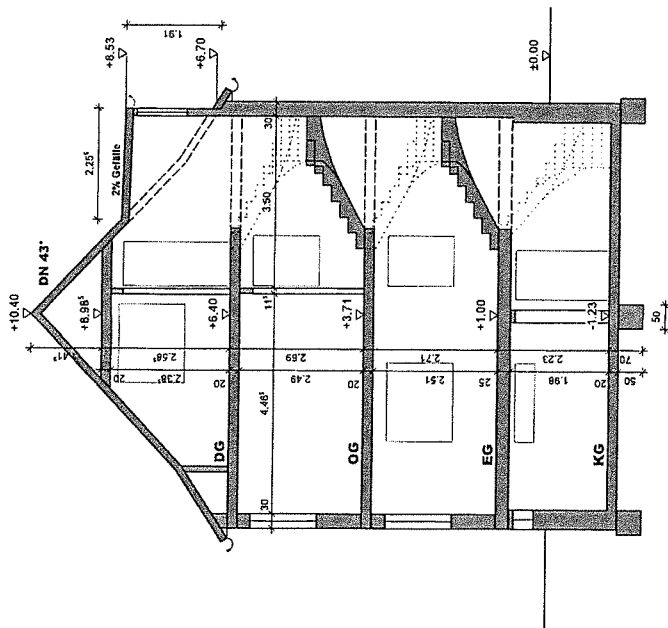
K



Ansicht Süd



Ansicht Ost



[Handwritten signature]