

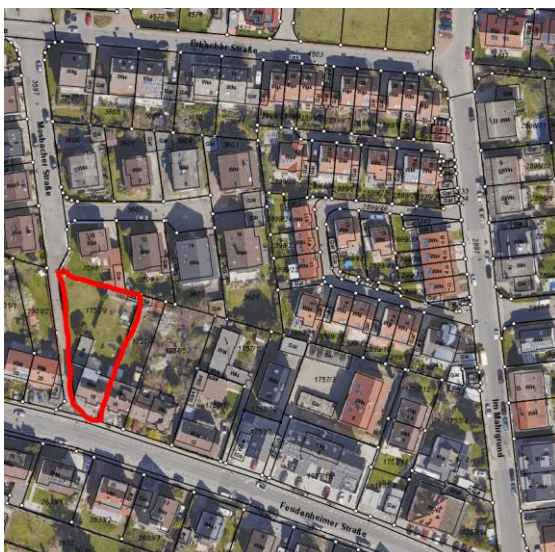
3. **Bauantrag und Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wegen Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1757/9, Feudenheimer Straße 18, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§34 i.V.m. 36, 144 ff BauGB; Beschluss:**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1757/9 das vorhandene Wohnhaus durch einen Umbau zu erweitern.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB(Einfügungsgebot) zu beurteilen. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Außerdem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Sanierungsverfahrens „Nördlich des Kanals, Feudenheimer Straße“ und muss daher mit den Sanierungszielen vereinbar sein.

Das für die Beurteilung maßgebliche Quartier wird durch die Feudenheimer Straße, Mosbacher Straße, Erbacher Straße und im Mahrgrund begrenzt. Zur Verdeutlichung der Lage ist nachfolgend ein Luftbildausschnitt beigefügt.



Das bisher als Einfamilienhaus genutzte Gebäude hat im Bestand eine Länge von 11,17 m und eine Haustiefe zwischen 8,20 m und 11 m und soll zu einem Dreifamilienhaus umgebaut werden. Hierzu sollen folgende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Das Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Zur Wohnraumgewinnung im Dachraum sollen beidseitig Gauben errichtet werden. Straßenseitig soll eine Gaube mit einer Länge von 7,31 m, im rückwärtigen Bereich von 3,56 m ausgeführt werden. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes sowie die Dachneigung des Hauptdaches bleiben dabei erhalten. Im rückwärtigen Bereich soll das Gebäude auf einer Länge von 6,12 m um 1,13 m auf 9,31 m erweitert werden. Für diesen Teilbereich wird die Bestandsfassade geöffnet. Im Bereich der baulichen Erweiterung wird ein flachgeneigtes Schleppdach (15°) ausgeführt. Zusätzlich sind im rückwärtigen Bereich Balkone für das EG (Hochparterre) und das OG vorgesehen

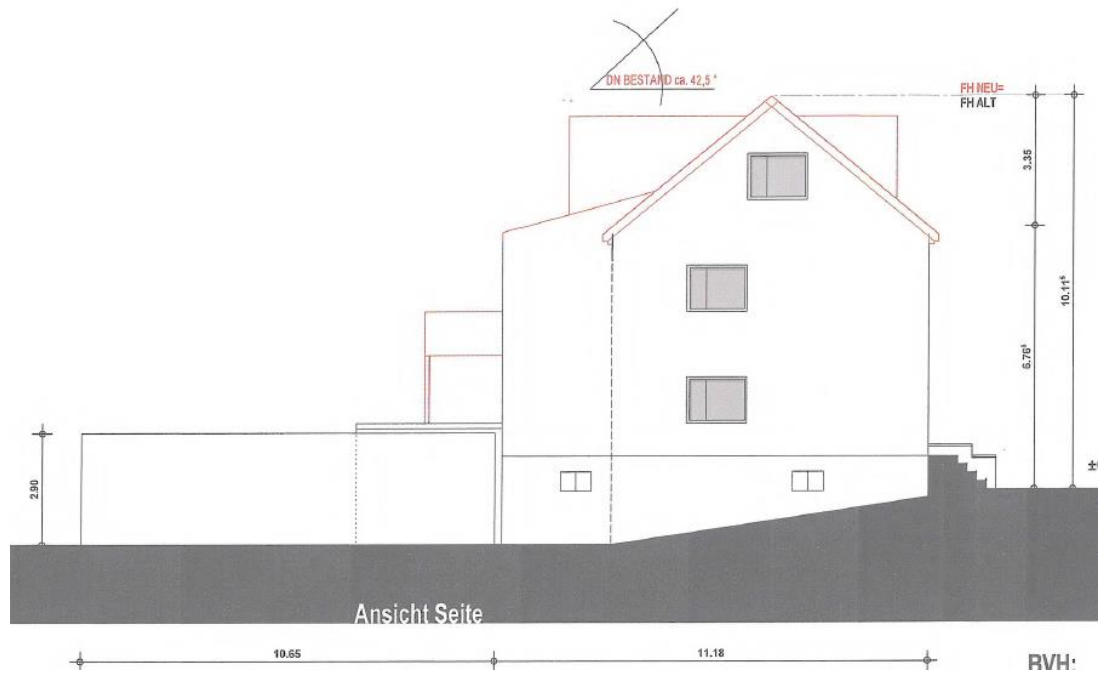
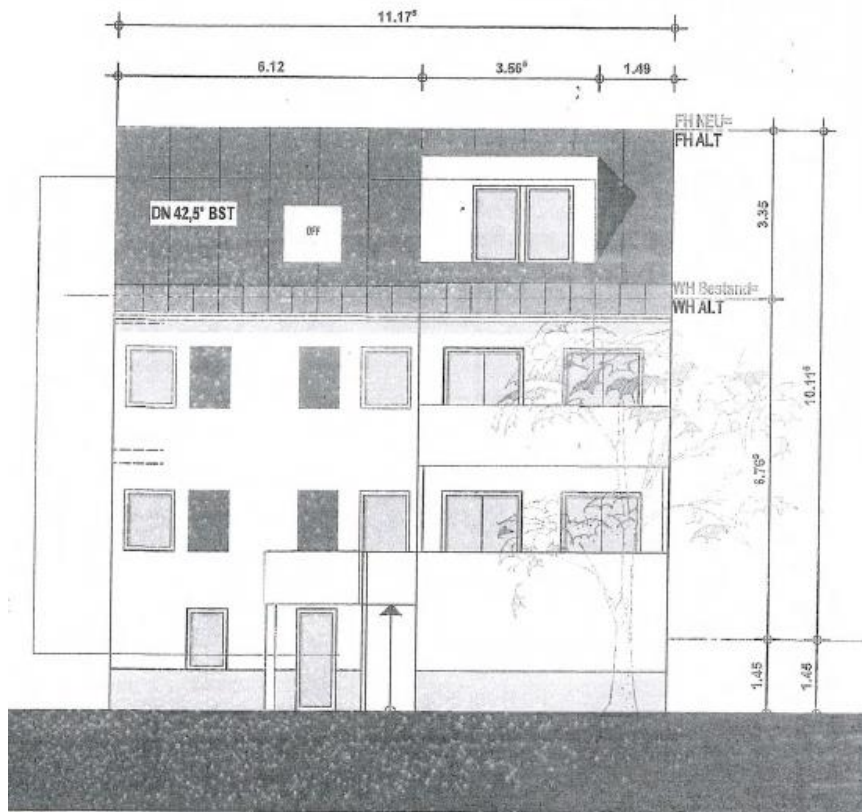
Die Grundrisse bleiben bis auf das Dachgeschoss weitestgehend erhalten, diverse Änderungen betreffen noch die Anordnung der Fenster, die jedoch für die Beurteilung des Vorhabens außer Betracht bleiben. Das Gebäude befindet sich in Grenzbebauung zur Feudenheimer Straße 16.

Das Baugrundstück hat insgesamt eine Fläche von 949 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung und der Ausbau zu einem Dreifamilienhaus sind daher begrüßenswert, da es eine nachhaltigere Nutzung ermöglicht. Den geringen Grundrissänderungen steht ein Wohnflächengewinn entgegen, der immer noch deutlich unter dem Maß der baulichen Nutzung des zu beurteilenden Quartiers liegen. Das Vorhaben fügt sich demnach in die Umgebungsbebauung ein.

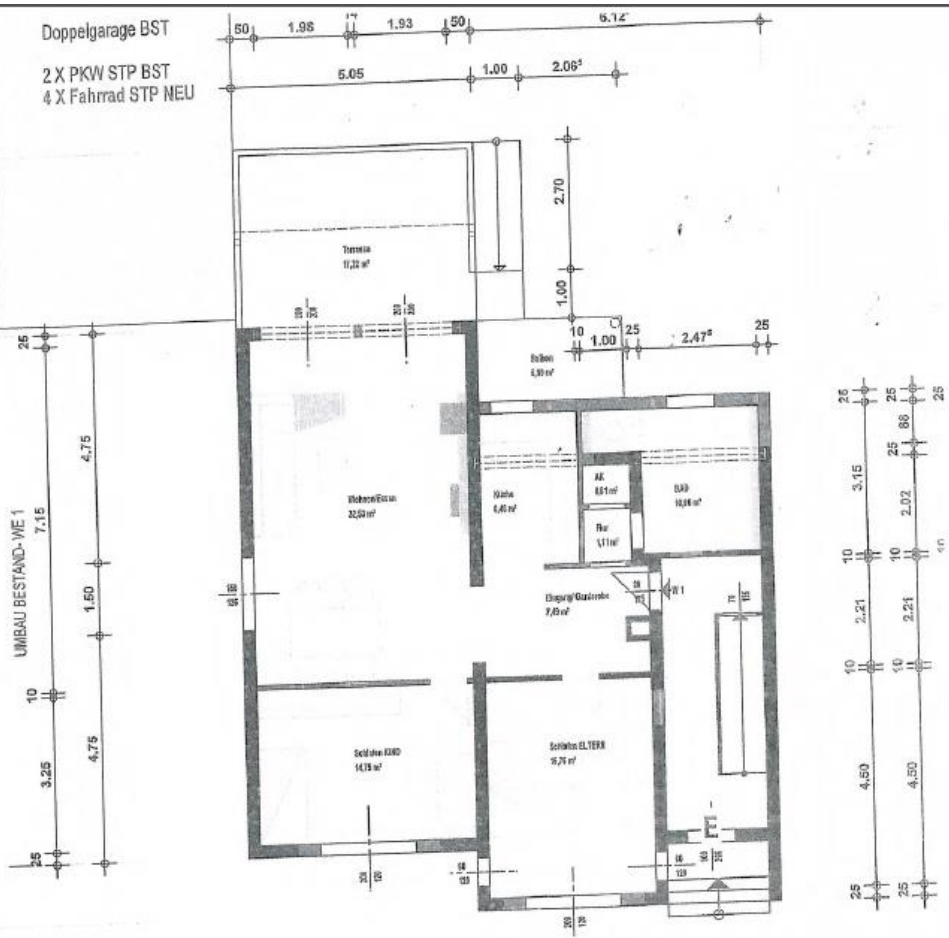
Mit dieser Baumaßnahme werden auch Sanierungsziele umgesetzt. Durch die Umbaumaßnahme wird hochwertiger Wohnraum geschaffen, da auch der Innenausbau komplett erneuert und zeitgemäß ausgeführt werden soll.

Nachfolgend sind der Lageplan sowie Ansichten beigefügt

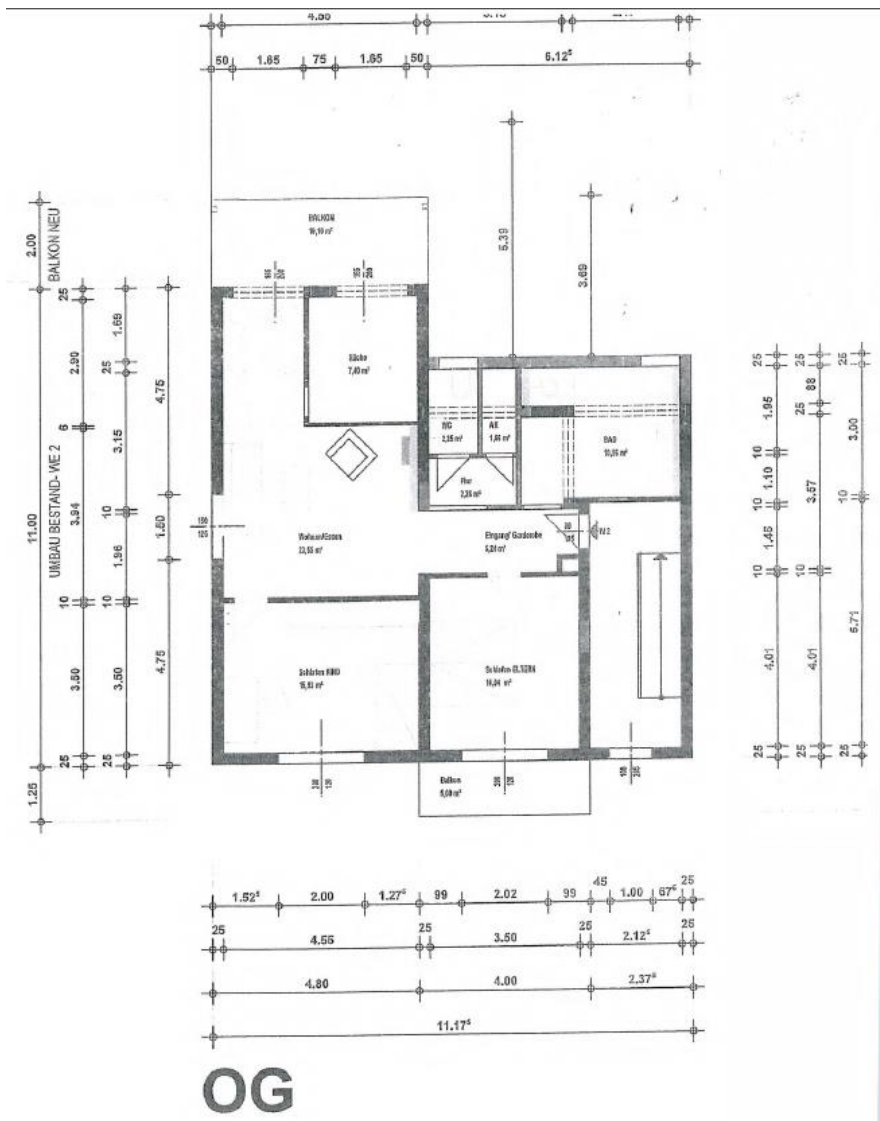


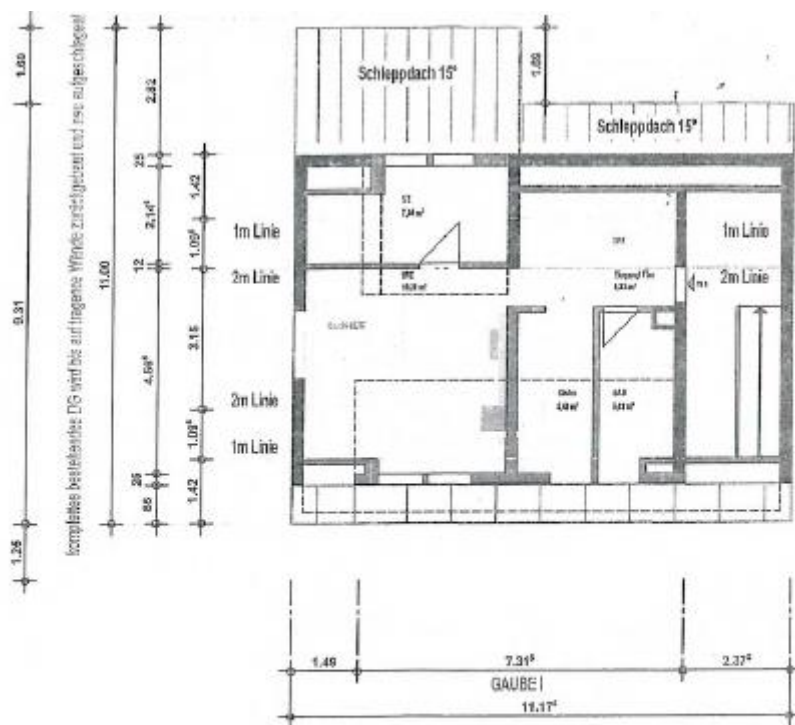


Doppelgarage BST  
 2 X PKW STP BST  
 4 X Fahrrad STP NEU



**EG**





## DG

Die Angrenzeranhörung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht abgeschlossen. Sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

### **Beschlussvorschlag:**

Zu dem Bauantrag wegen Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1757/9, Feudenheimer Straße 18, Ilvesheim, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung dieser baulichen Veränderungen.

Th