

3. Bauantrag im vereinfachten Verfahren wegen Anbau eines Wohnraumes und eines Balkons auf dem Grundstück Flst.Nr. 4172, Neckarhauser Weg 18, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30,31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 4272, Neckarhauser Weg 18, Ilvesheim, einen Erweiterungsbau.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Staarenhöhe, nordöstlicher Teil“ 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 1.4.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, siehe hierzu folgenden Bebauungsplanauszug:

1.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme kann die Überschreitung einer Baugrenze bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge für eine Gebäude-seite zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Beantragt wird diese Ausnahme für die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Pultdach, der die nordöstliche Baugrenze um ca. 1,5 m auf einer Länge von 7,35 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.

Durch den Erweiterungsbau, der künftig als Koch- und Essbereich genutzt werden soll, wird zusätzliche Wohnfläche in Höhe von 30,1 m² gewonnen.

2. Zusätzlich soll noch eine Nebenanlage in Form eines Schuppens errichtet werden. Der Bebauungsplan lässt dies in Form einer Ausnahme bis 20 m³ zu.

1.1.2 Nebenanlagen

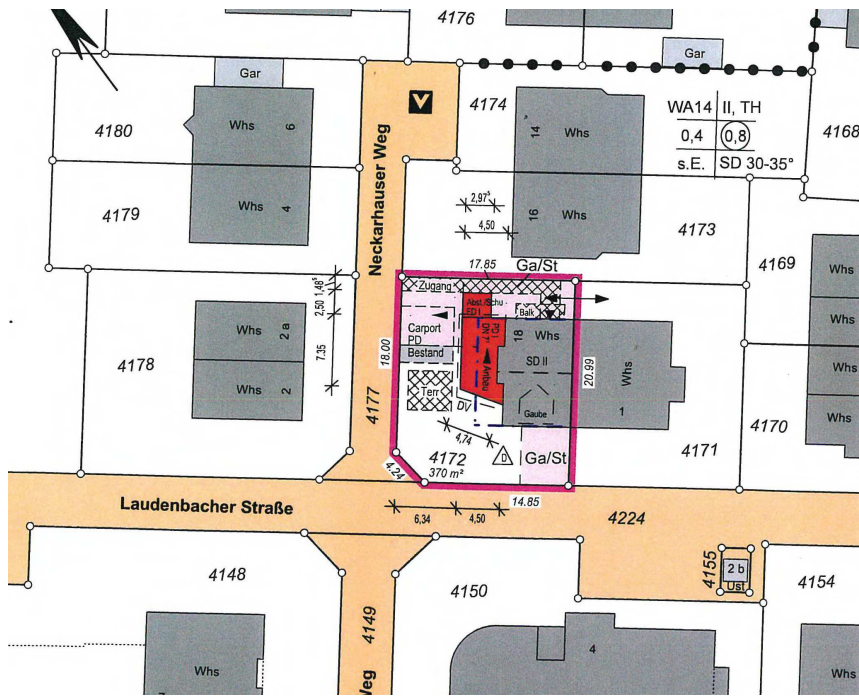
Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme (§ 31 BauGB) bis 20 m³ umbauten Raums zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig und soweit derzeit bekannt als "Versorgungsfläche" festgesetzt.

Der beantragte Schuppen hat eine Grundfläche von 7 m² und unterschreitet dieses Maß daher deutlich. Da auch hierbei die Grundflächenzahl insgesamt nicht überschritten wird stehen keine Ablehnungsgründe dem Vorhaben gegenüber.

3. Die vorgesehene Errichtung eines Balkons mit einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m auf der nordöstlichen Gebäudeseite überschreitet zwar auch die Baugrenze. Die Überschreitung ist aber nach § 23 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen möglich und daher nicht durch das örtliche Bauamt zu beurteilen. Als untergeordnet werden Erker, Balkone, Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 5 m betrachtet. Die beantragten Maße halten diese Vorgaben ein.

Zur Verdeutlichung sind nachfolgend Planauszüge aus den Antragsunterlagen beigefügt:





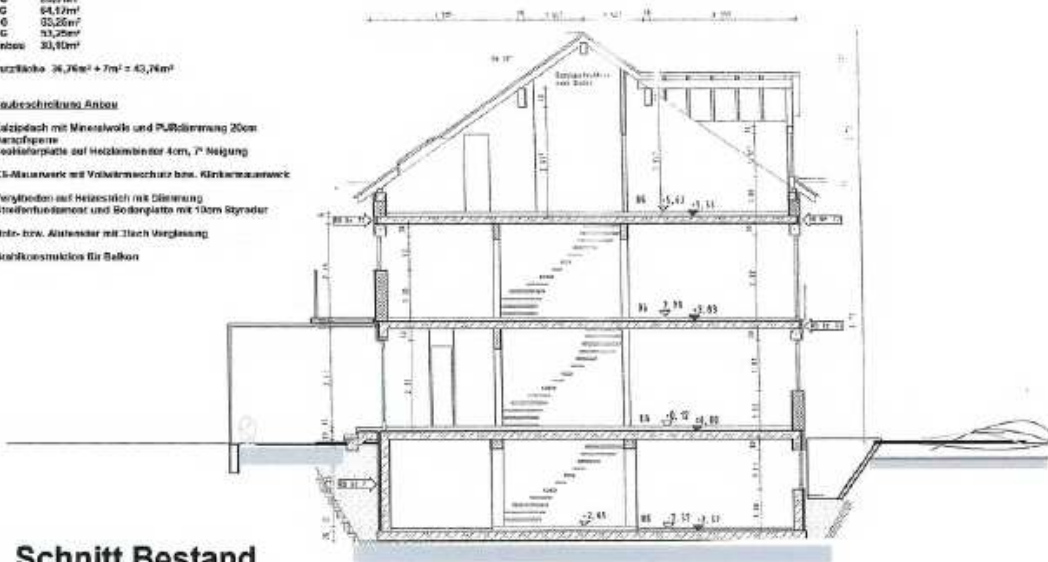
Wohnfläche gesamt 238,78m²

UG 25,01m²
 DG 64,77m²
 OG 10,56m²
 DG 13,25m²
 Annex 31,19m²

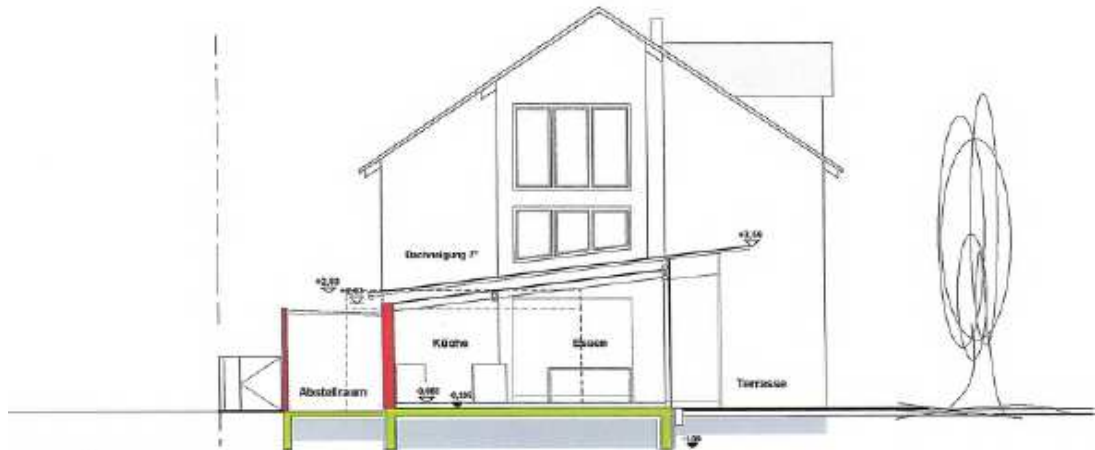
Nutzfläche 36,26m² + 7m² = 43,26m²

Bauabschreibung Anlage

- Kalzputzschicht mit Mineralwolle und Pulldämmung 20cm
- Dachziegel
- Sohlbalkenplatte auf Holzbalken mit 4cm, 7° Neigung
- KI-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz bzw. Klebbausteinwerk
- Vergl. Boden auf Holzstich mit Dämmung
- Streifenbetondeckung und Bodenplatte mit 10cm Styrodur
- Holz- bzw. Alu-Verkleidung mit 3-fach Verglasung
- Stahlkonstruktion für Balken



Schnitt Bestand



Schnitt Anbau

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

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Anbau eines Wohnraumes und eines Balkons auf dem Grundstück Flst.Nr. 4172, Neckarhauser Weg 18, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu den folgenden Abweichungen:

1. Erteilung einer Ausnahme wegen Überschreitung der Baugrenze nach Ziffer 1.4.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Erteilung einer Ausnahme wegen Errichtung einer Nebenanlage nach Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Th