

Gemeinde Ilvesheim

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/09

Federführung: Fachbereich Bauamt Bearbeiter: Pascal Tholé
--

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	
Technischer Ausschuss	10.11.2021	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag wegen Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim. Vorlage gem. §§ 30, 31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

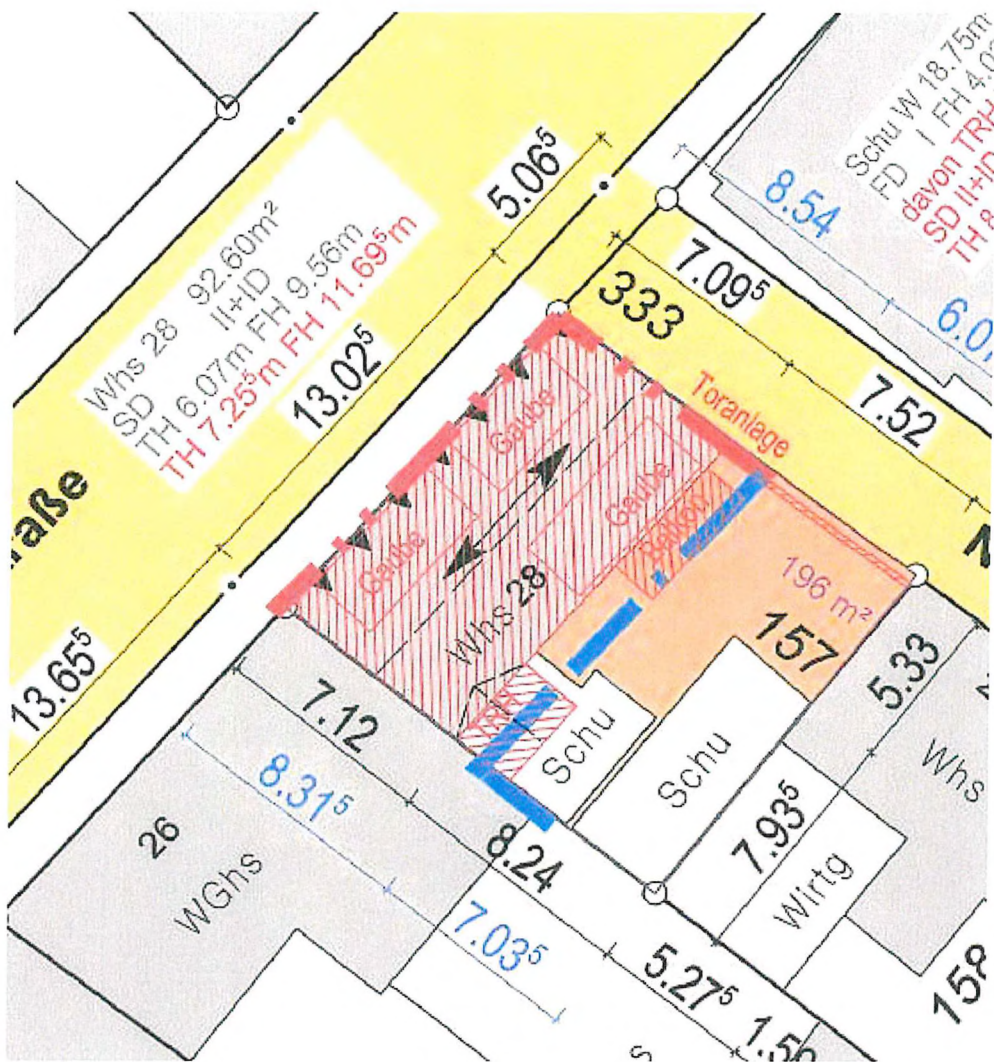
Sachverhalt:

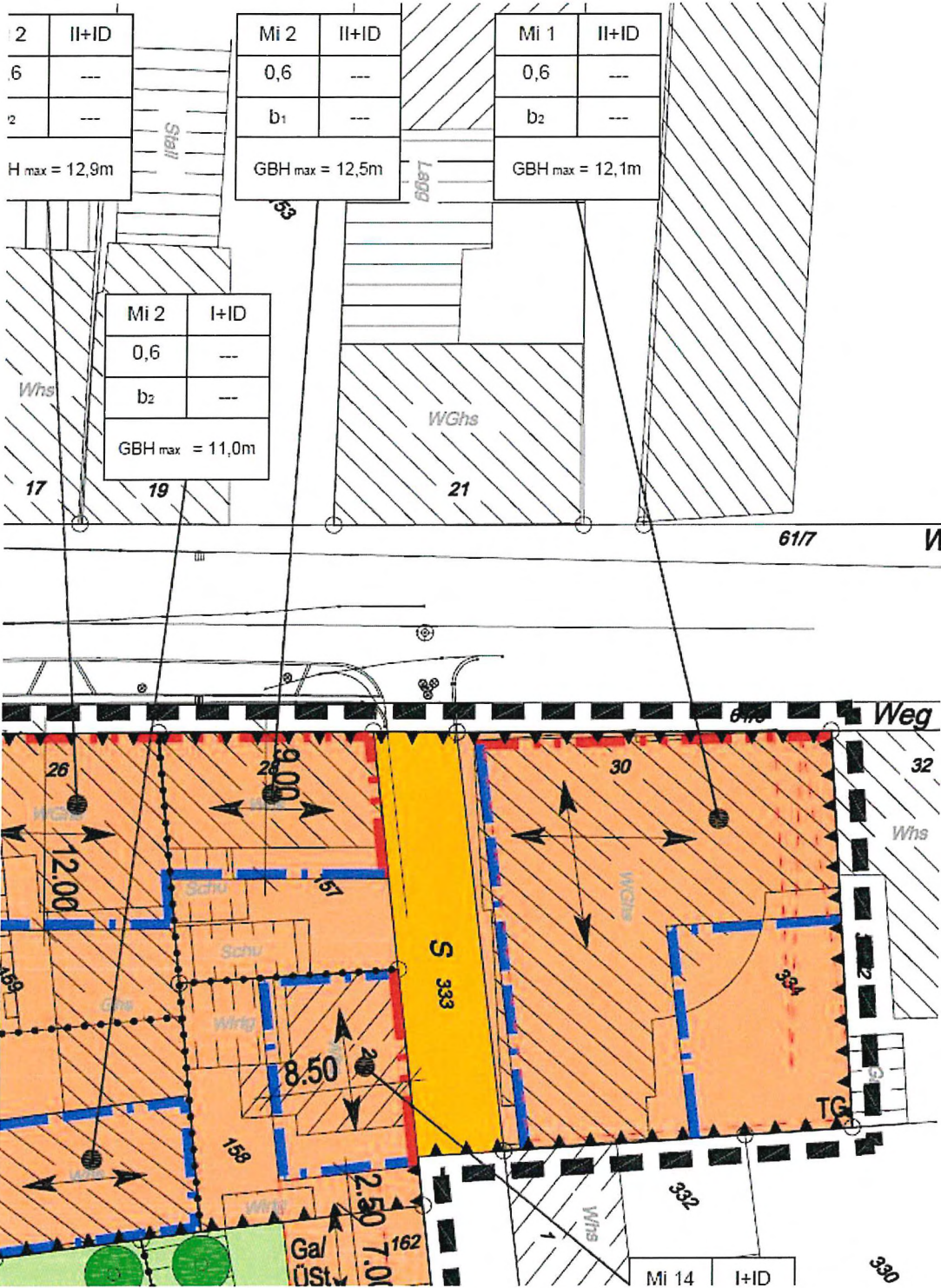
Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim, den Umbau und die Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses.

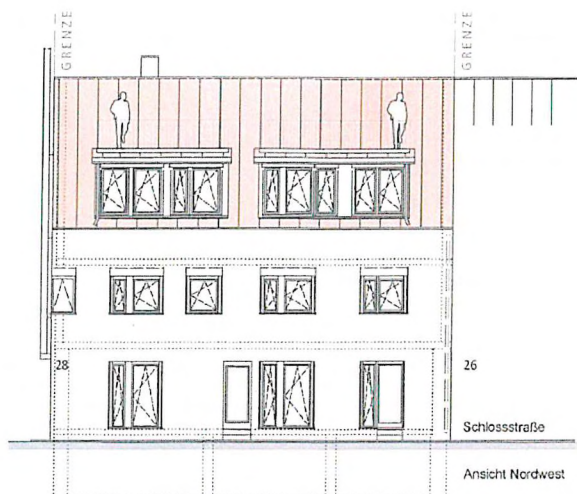
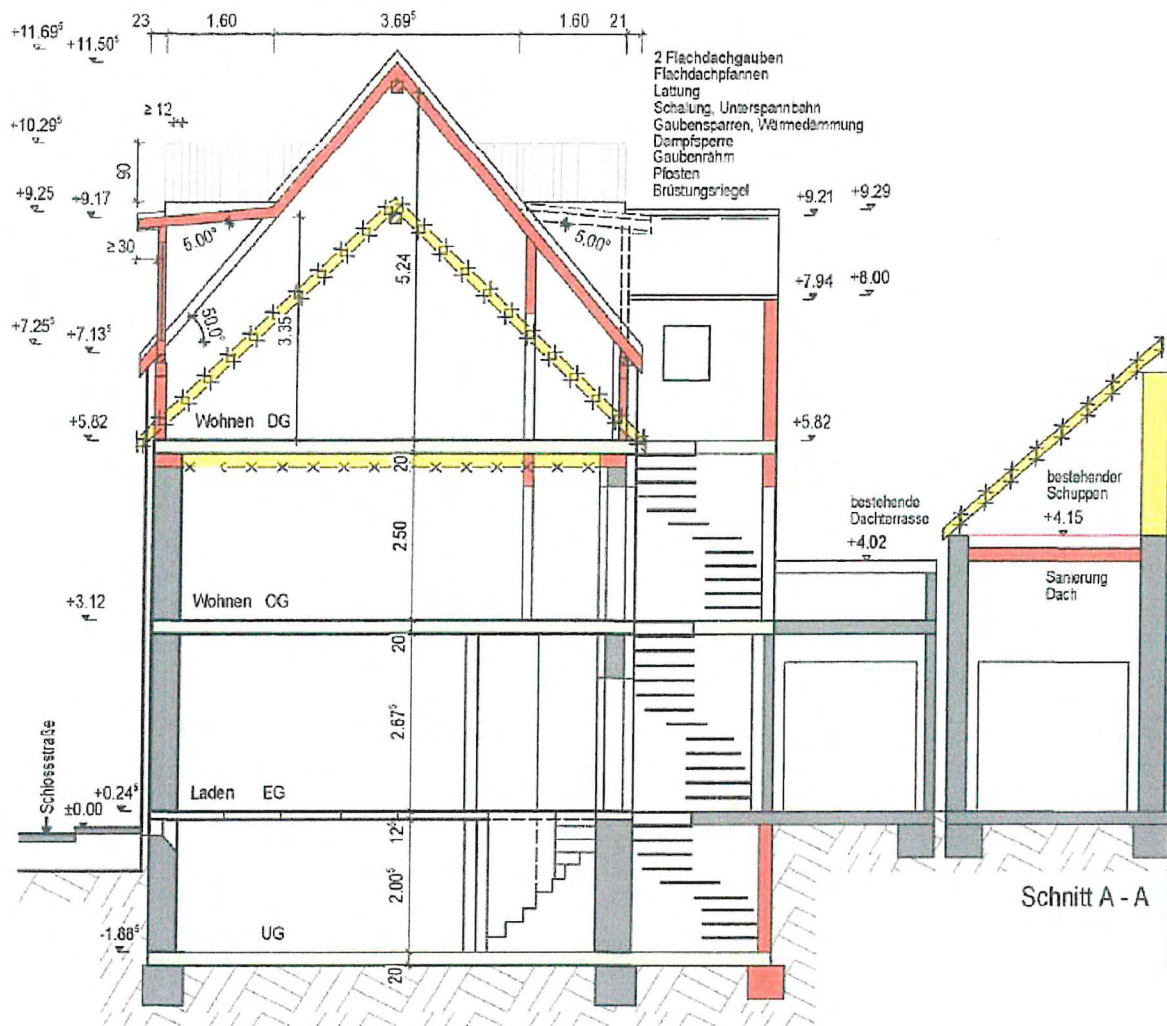
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schloßstraße/Pfarrstraße“. Demnach sind nur Abweichungen zu den Bauvorschriften zu beurteilen.

Das Vorhaben war bereits mehrfach im Technischen Ausschuss behandelt worden, die Planung wurde nun erneut geändert. Die Umwandlung des ehemals im Erdgeschoss befindlichen Kosmetikstudios in einen Imbiss ist zwischenzeitlich erfolgt. Die wohnbauliche Erweiterung soll mit dem vorliegenden Antrag geändert werden. Hierbei weicht das Baugesuch bezüglich der beantragten Gauben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Im Bebauungsplan sind Dachaufbauten (Gaupe) zwar zulässig, aus gestalterischen Gründen bestehen jedoch Vorgaben zu der Ausführung. Abweichend vom Bebauungsplan soll die Gesamtlänge der Gauben (beantragt 9,40 m, zulässig max. 50 %, also 6,40 m) überschritten und der Mindestabstand der Gauben (vorgegeben mind. 1,5 m) zueinander um 0,50 m unterschritten werden.

Zur Verdeutlichung des betroffenen Objektes sind nachfolgend der Lageplan, Ansichten sowie ein Bebauungsplanauszug beigefügt.









Der Antrag wird damit begründet, dass er städtebaulich vertretbar sei, die unmittelbar benachbarten Dachflächen ähnliche Überschreitungen haben (siehe Luftbildausschnitt oben) und durch die Befreiung zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Wie aus den eingereichten Unterlagen ersichtlich ist, besteht auch mit der beantragten Ausführung der Gauben eine Gliederung der Dachfläche, ein Gaubenband ist nicht vorgesehen. Die südlich benachbarten Gebäude sind mit deutlich größere Gauben ausgestattet, so dass in der Gesamterscheinung dieses Quartiers nicht zu befürchten ist, dass die Grundzüge der Planung verletzt werden. Die im Plan dargestellten Balkone auf den Gauben, die über einen schmalen Dachausstieg angedient werden sollen, machen die Gesamterscheinung aber deutlich wuchtiger. Außerdem bieten sie aufgrund der Ausführung bzw. des Zugangs keine besondere Aufenthaltsqualität, so dass ein Verzicht darauf auch keine Härte bedeuten würde. Unabhängig davon geht durch den Zugang auch noch hochwertige

Wohnfläche verlustig, die durch die Gauben eigentlich ermöglicht werden soll. Insofern empfiehlt die Verwaltung, auf diese Balkone zu verzichten. Dies wurde mit dem beauftragten Planungsbüro vorab besprochen und von diesem auch so akzeptiert. Da zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung aber noch keine geänderte Planung einging, schlägt die Verwaltung vor, die Befreiung unter der Bedingung zu erteilen, dass auf den Gauben keine Balkone errichtet werden.

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

Beschlussvorschlag:

Zu dem Änderungsbaugesuch wegen Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim wird wie folgt Stellung genommen:

Der beantragten Abweichung der Dachaufbauten wird wie in den Plänen dargestellt zugestimmt. Voraussetzung hierfür ist der Verzicht auf die Balkone, die auf den Gauben geplant sind.

Finanzielle Auswirkungen:

keine