

3. Bauantrag wegen Wohnhausumbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 3697, Breslauer Straße 11, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30,31 i.V.m. § 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr.3697, Breslauer Straße 11, Ilvesheim, das bestehenden Wohnhaus umzubauen. Dabei sollen auch Dachgauben errichtet und eine Außentreppe angebaut werden.

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

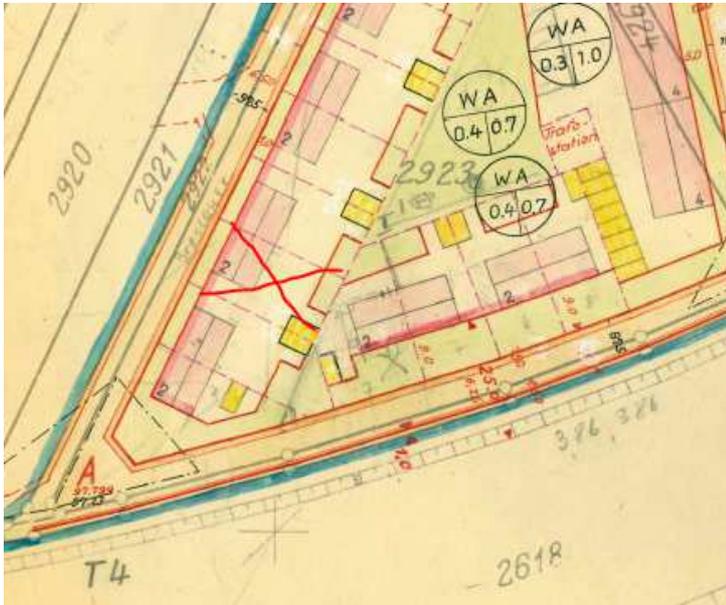
Abweichend vom Bebauungsplan soll das Dachgeschoss mit Gauben ausgestattet werden. Der Bebauungsplan schließt Gauben grundsätzlich aus, so dass für das Vorhaben eine Befreiung erforderlich ist.

Wie bereits bei vergleichbaren Bauvorhaben in der Vergangenheit spricht sich die Verwaltung auch für eine Befreiung von Gauben aus, da diese eine nachhaltige Bodenwirtschaft ermöglichen. Die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Innenbereich ist zu begrüßen, sie stärkt die Innerortslagen und beugt Flächenverbrauch vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar bisher noch keine Gauben vor, unmittelbar gegenüber dem Vorhaben im Bereich des Bebauungsplaners Goethestraße, südliche Seite Teil II, sind diese aber zulässig. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, zumal die Gauben mit der geringen Breite sich untergeordnet darstellen. Aus den nachfolgenden Plänen ist das Bauvorhaben dargestellt. Demnach sollen die Gauben (eine Gaube auf jeder Dachhälfte) eine Gesamtbreite von jeweils 2 m haben. Zu den Ortsgängen verbleibt ein Mindestabstand von 1,45 m.

Zusätzlich ist ein Treppenhausanbau geplant, um die OG-Wohnung autark anzudienen. Dieser soll seitlich auf der Südseite des Gebäudes angebracht

werden. Der Anbau hat aufgrund seiner AusmaÙe keinen Einfluss auf die Abstandsflachen.

Auszug Bebauungsplan:



Lageplan:



Westansicht



Ostansicht



Die Angrenzer haben ihre Zustimmung bereits durch Gegenzeichnung der Planunterlagen bekundet.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Wohnhausumbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 3697, Breslauer straÙe 11, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu der erforderlichen Befreiung für die Errichtung der Gauben, da diese im Plangebiet ausgeschlossen sind.

Th