

2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren wegen Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 6/2, Neue Schulstraße 63, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 6/2, Neue Schulstraße 63, Ilvesheim, das bestehende Wohnhaus umzubauen. Die Umbauarbeiten sind vorrangig im DG vorgesehen.

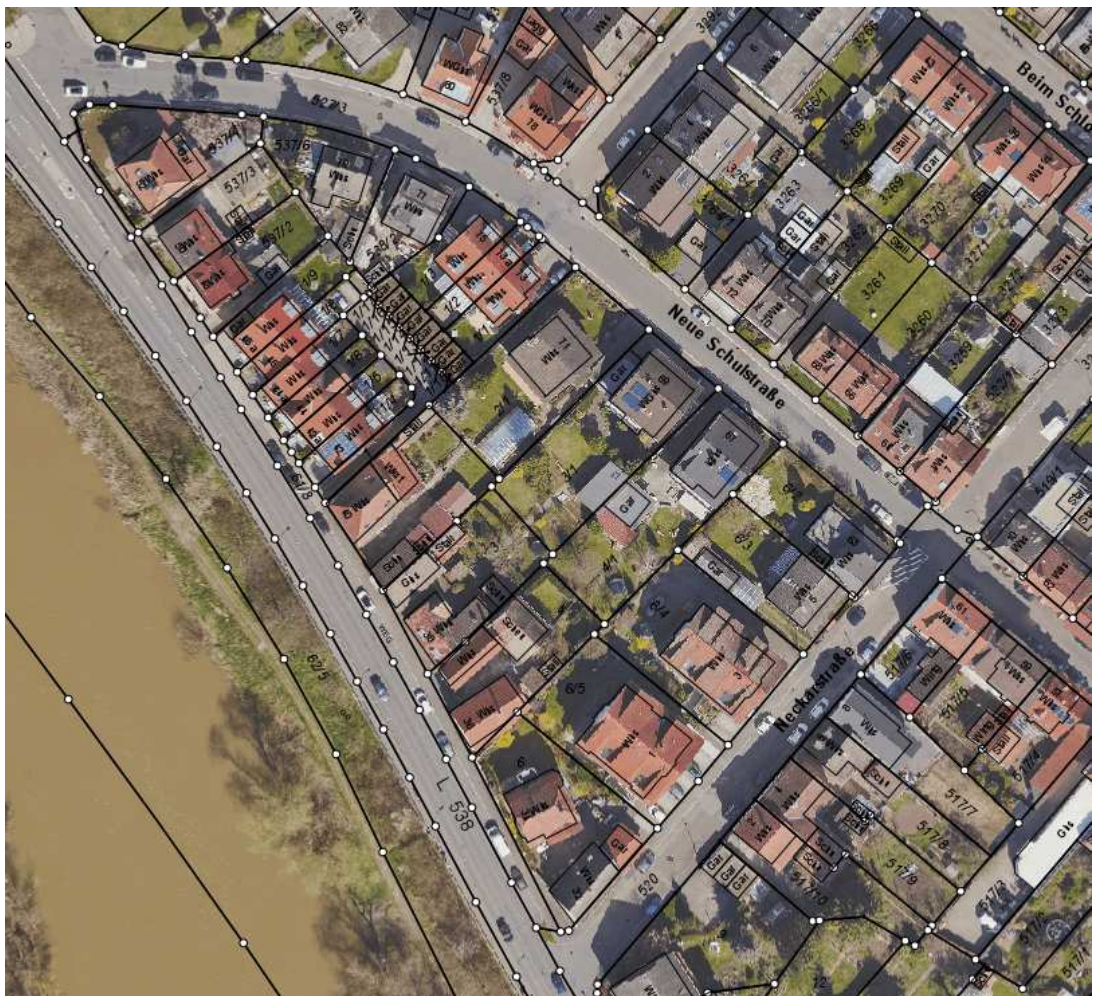
Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Demnach muss sich der genehmigungspflichtige Umbau hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das Quartier zwischen der Neuen Schulstraße, Neckarstraße, und Seckenheimer Straße maßgeblich (siehe hierzu den Luftbildausschnitt).

Da der Umbau sich nur auf wohnbauliche Zwecke beschränkt gibt es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Konflikte. Das Gebiet ist im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet einzustufen, die künftige Wohnnutzung entspricht diesem Nutzungszweck offensichtlich. Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung sind lediglich die Bezugshöhen, die sich aufgrund des Neuaufbaus des Dachgeschosses ergeben, betrachtungsrelevant. Durch den Umbau verändert sich sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe des Gebäudes. Das Bestandsgebäude ist mit einem Walmdach, der bis ins DG reichende Anbau mit einem Flachdach, ausgestattet. Künftig soll ein Mansarddach sowohl über das Hauptgebäude als auch über den Anbau ausgebildet werden, so dass das DG zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann. Der First erhöht sich durch den Umbau um ca. 45 cm auf 9,59 m, die Traufhöhe erhöht sich um 32 cm auf 6 m. Im maßgeblichen Quartier sind Dächer in vergleichbaren Höhen vorhanden, so dass auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung keine

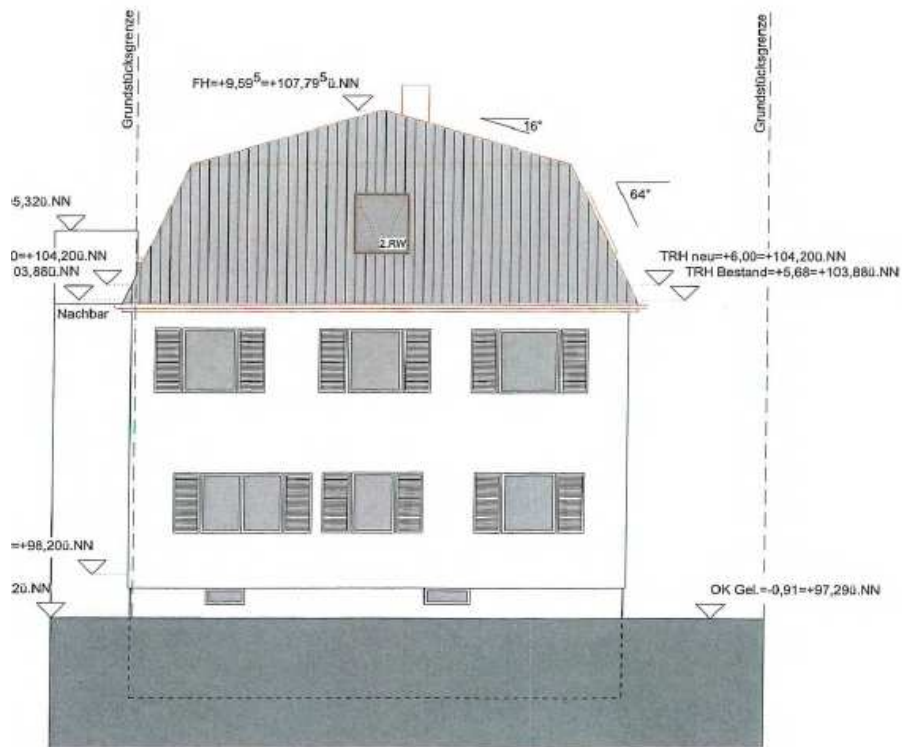
Konflikte bestehen. Durch diese baulichen Veränderungen kann ohne zusätzliche Grundrisserweiterung die Wohnfläche um ca. 43,75 m² erweitert werden.

Zur Verdeutlichung sind nachfolgend der Übersichtsplan, der Lageplan sowie Auszüge aus den Bauvorlagen dargestellt:





Lageplan



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Bestand Nordost

Da die Gemeinde in diesem Fall nur nach dem Einfügungsgebot zu beurteilen hat und keine Gründe ersichtlich ist, wonach gegen das Einfügungsgebot verstoßen würde, empfiehlt die Verwaltung analog der bisherigen Vorgehensweise das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 6/2, Neue Schulstraße 63, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th