

ÖFFENTLICHE SITZUNG

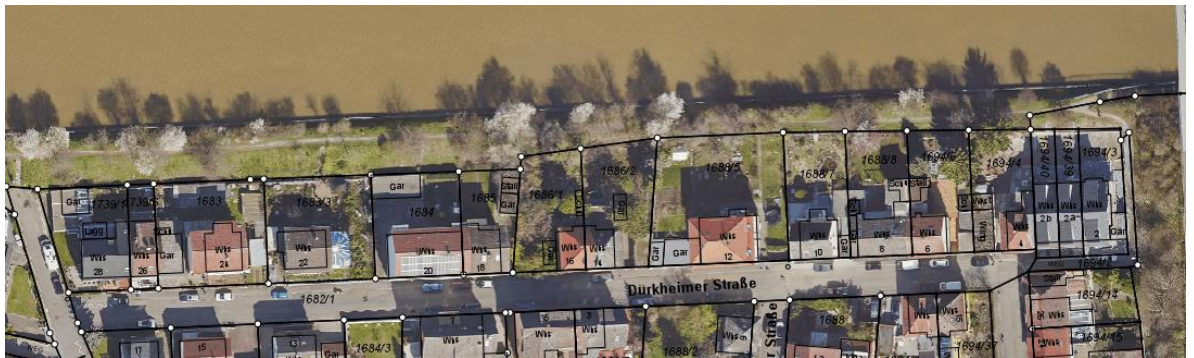
- 1. Bauantrag wegen Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685, Dürkheimer Straße 18, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr.1685, Dürkheimer Straße 18, Ilvesheim, das bestehende Mehrfamilienhaus durch einen Anbau zu erweitern und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das Quartier nördlich der Dürkheimer Straße maßgeblich.

Zur Verdeutlichung ist folgender Übersichtsplan dargestellt:



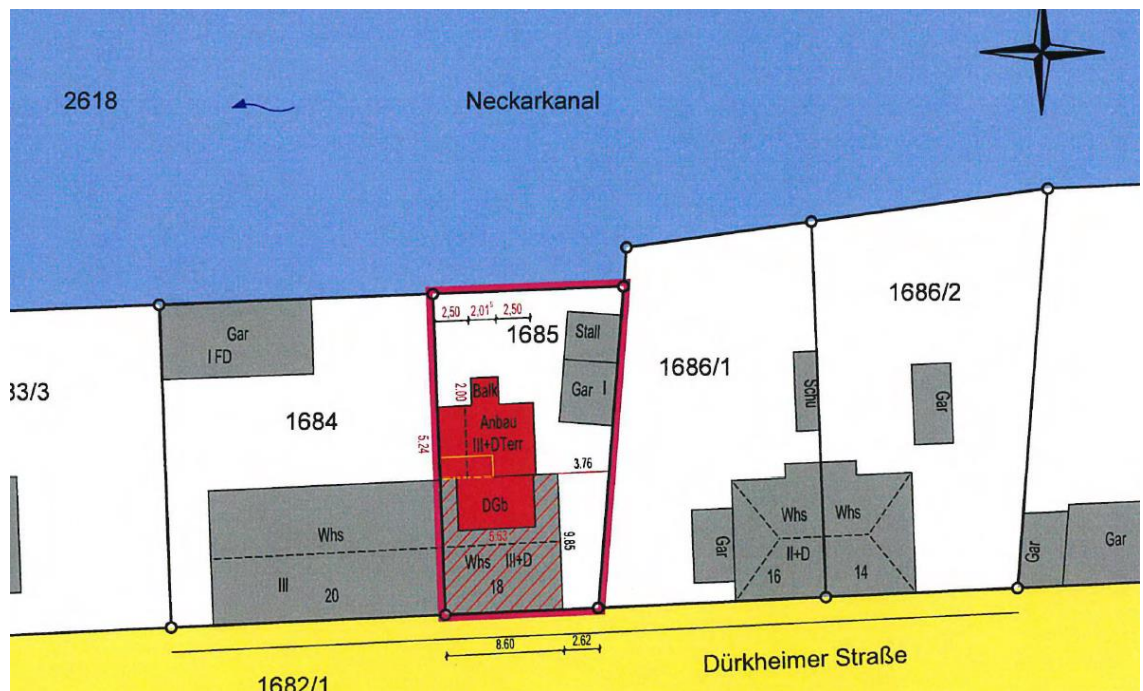
Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut.

Im rückwärtigen Bereich soll durch einen Anbau mit den Ausmaßen: Breite ca. 7,01 m und Länge ca. 5,74 m das Wohnhaus auf 3 Etagen erweitert werden. Der Anbau soll mit einem Flachdach ausgestattet und als Dachterrasse für die künftige Dachgeschosswohnung ausgebaut werden.

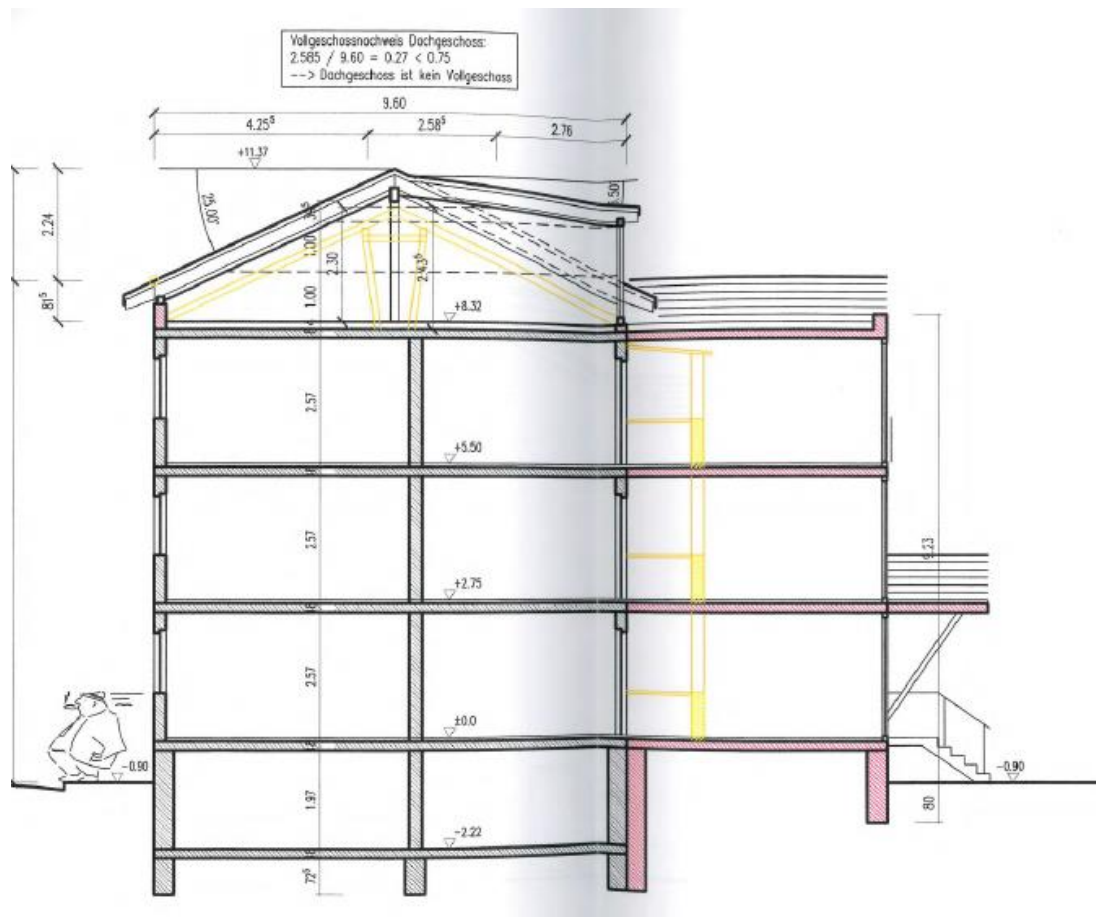
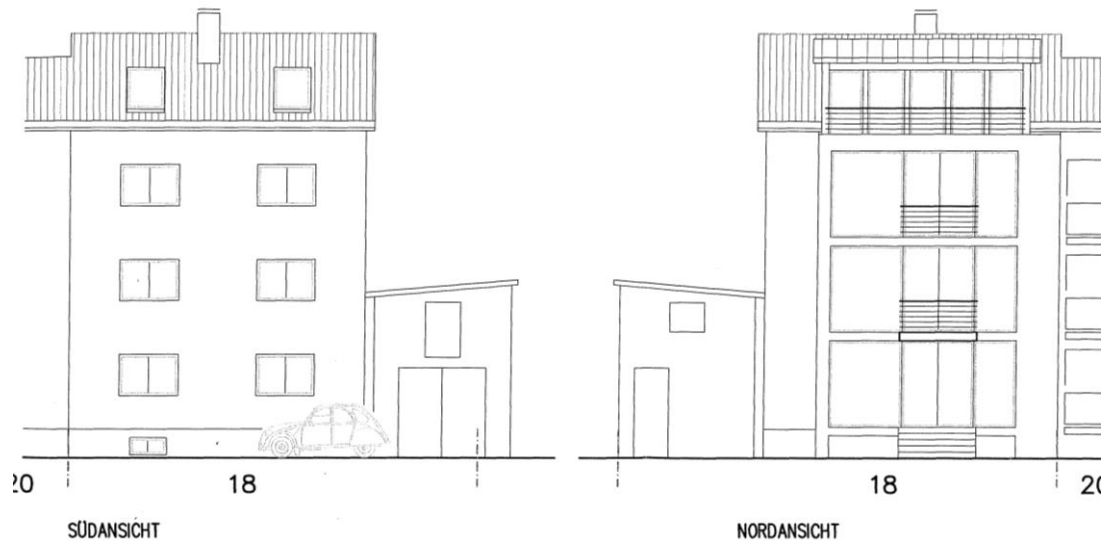
Zusätzlich soll das Dachgeschoss, dass derzeit keinen Kniestock aufweist um 81 cm erhöht werden, so dass dieses zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann. Außerdem ist hier eine Gaube mit einer Breite von 5,63 m nach Norden vorgesehen.

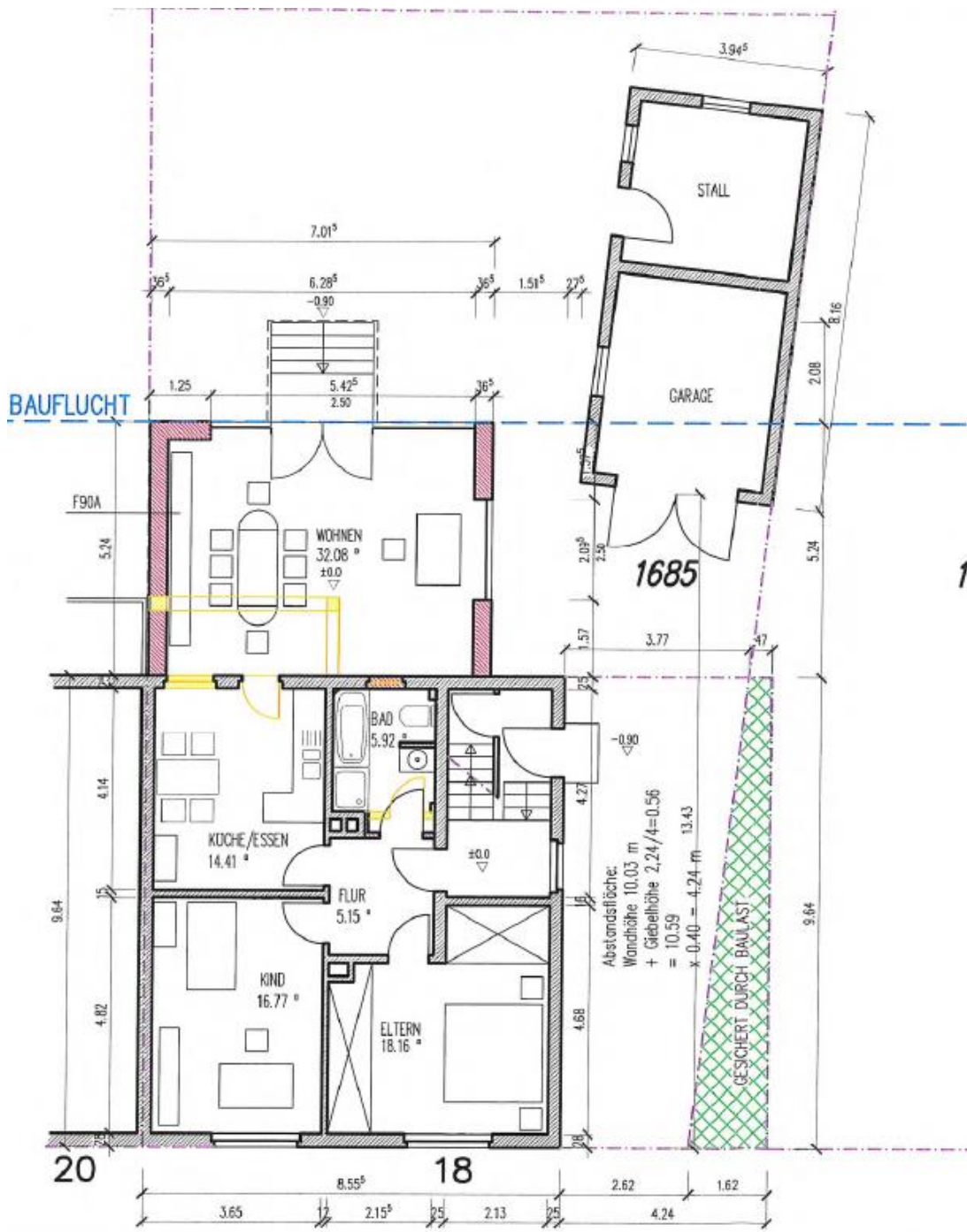
Die Trauf- und Firsthöhen bleiben dabei innerhalb des im Bestand befindlichen Rahmen. Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sind nachfolgend der Lageplan sowie Ansichten dargestellt:

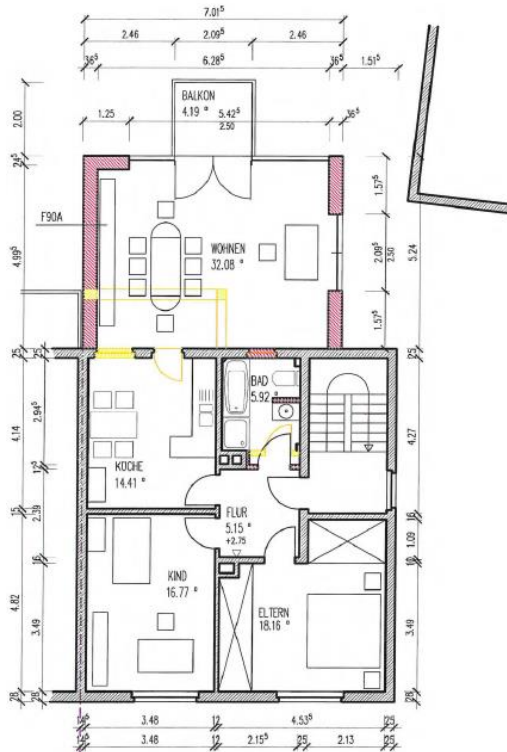
Lageplan:



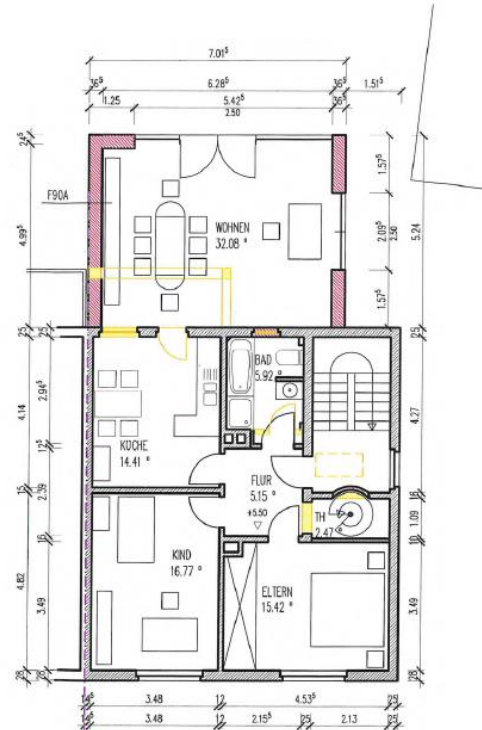
Ansichten:



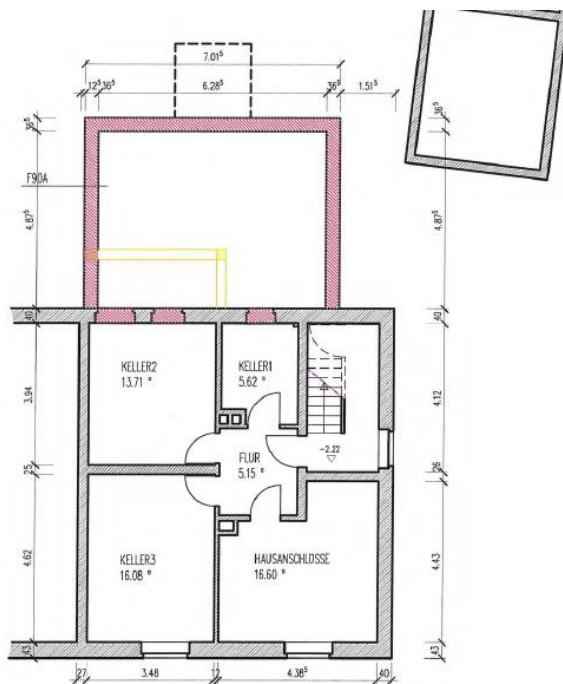




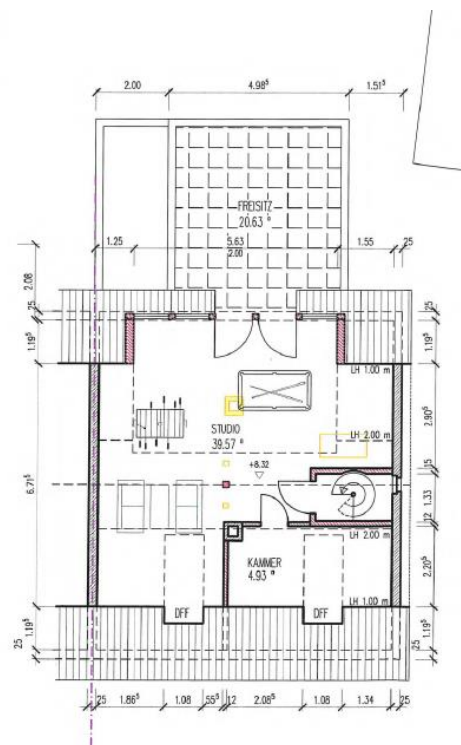
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Das zu beurteilende Quartier entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, so dass die Nutzungsart unproblematisch ist. Wie aus dem Luftbildausschnitt ersichtlich orientiert sich die beabsichtigte Bautiefe an der hinteren fiktiven Baugrenze, die sich aus dem Bestand heraus ergibt. Im Erdgeschossplan wurde die Bauflucht der Dürkheimer Straße dargestellt. Ebenso werden die für die Beurteilung maßgeblichen Höhen (Trauf- und Firsthöhe) eingehalten. Die Verwaltung begrüßt es, dass durch die geplante Erweiterung neben einer zusätzlichen Wohneinheit im DG insgesamt 116,20 m² zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann. Aufgrund der Dacherrhöhung kann der Bauherr einen Teil der Abstandsfläche nicht auf seinem eigenen Grundstück nachweisen. Daher ist eine entsprechende Baulast auf dem angrenzenden Grundstück, welches über ausreichend Abstandsfläche verfügt, erforderlich. Der Eigentümer dieses Anwesens hat bereits seine Zustimmung hierzu signalisiert und die eingereichten Pläne gegengezeichnet.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685, Dürkheimer Straße 18, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th