

Öffentliche Sitzung

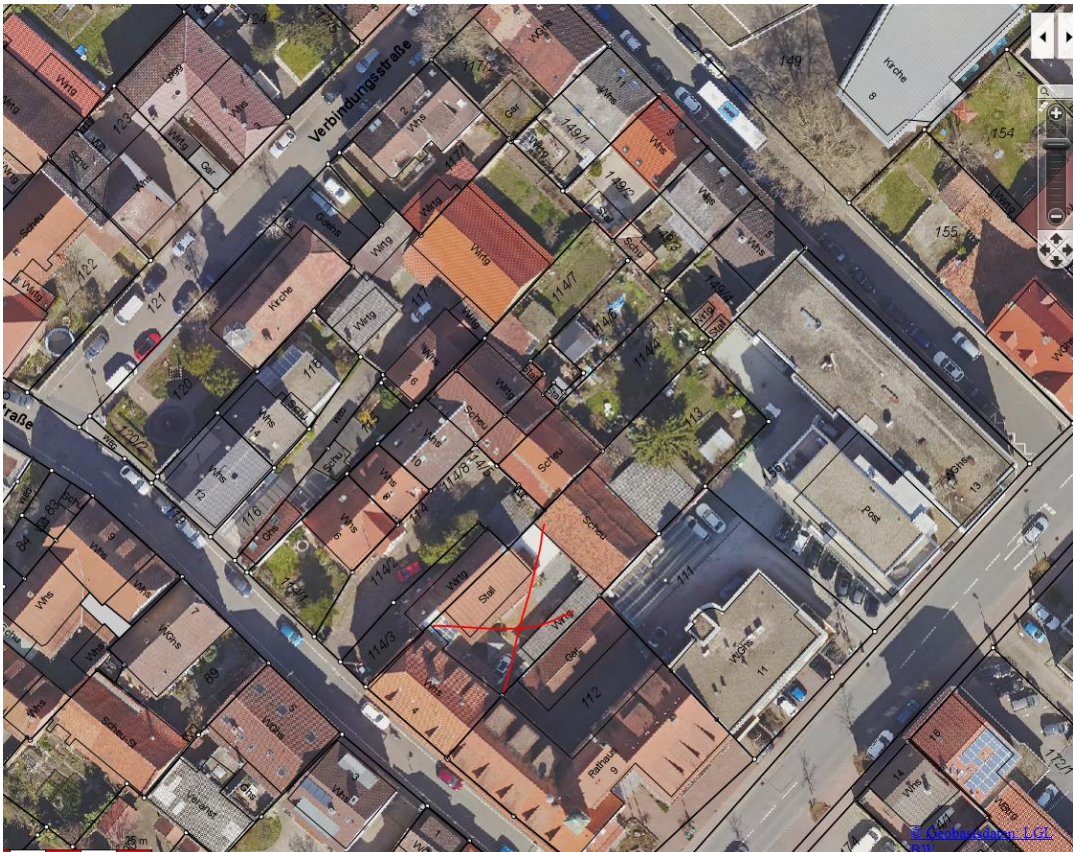
1. Bauantrag im vereinfachten Verfahren wegen einem Wohnhausum- und Erweiterungsbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 113, Hauptstraße 4, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 113, Hauptstraße 4, Ilvesheim, das bestehende Wohnhaus umzubauen. Das bestehende Wohnhaus soll verlängert und das Dachgeschoss angehoben werden.

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, Schloßstraße, Hauptstraße und der Verbindungsstraße maßgeblich (siehe hierzu den Luftbildausschnitt):

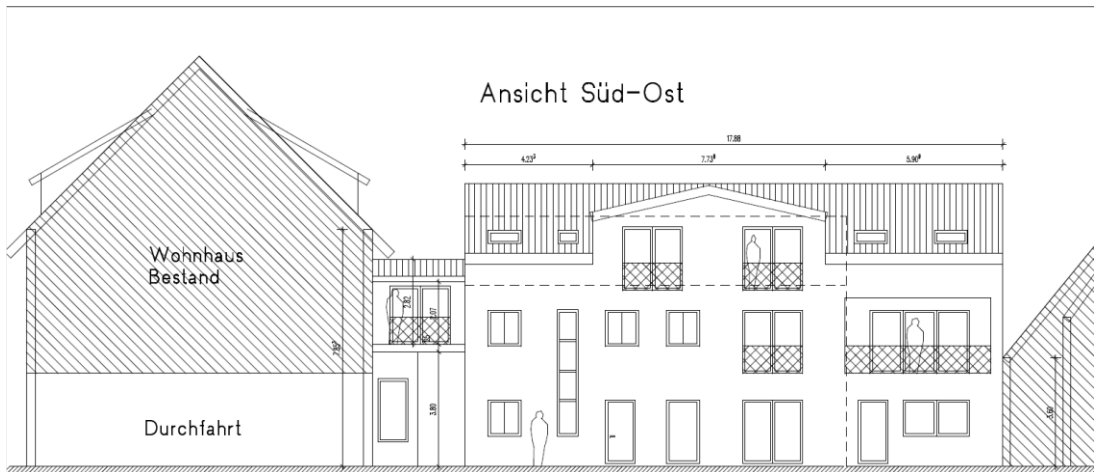
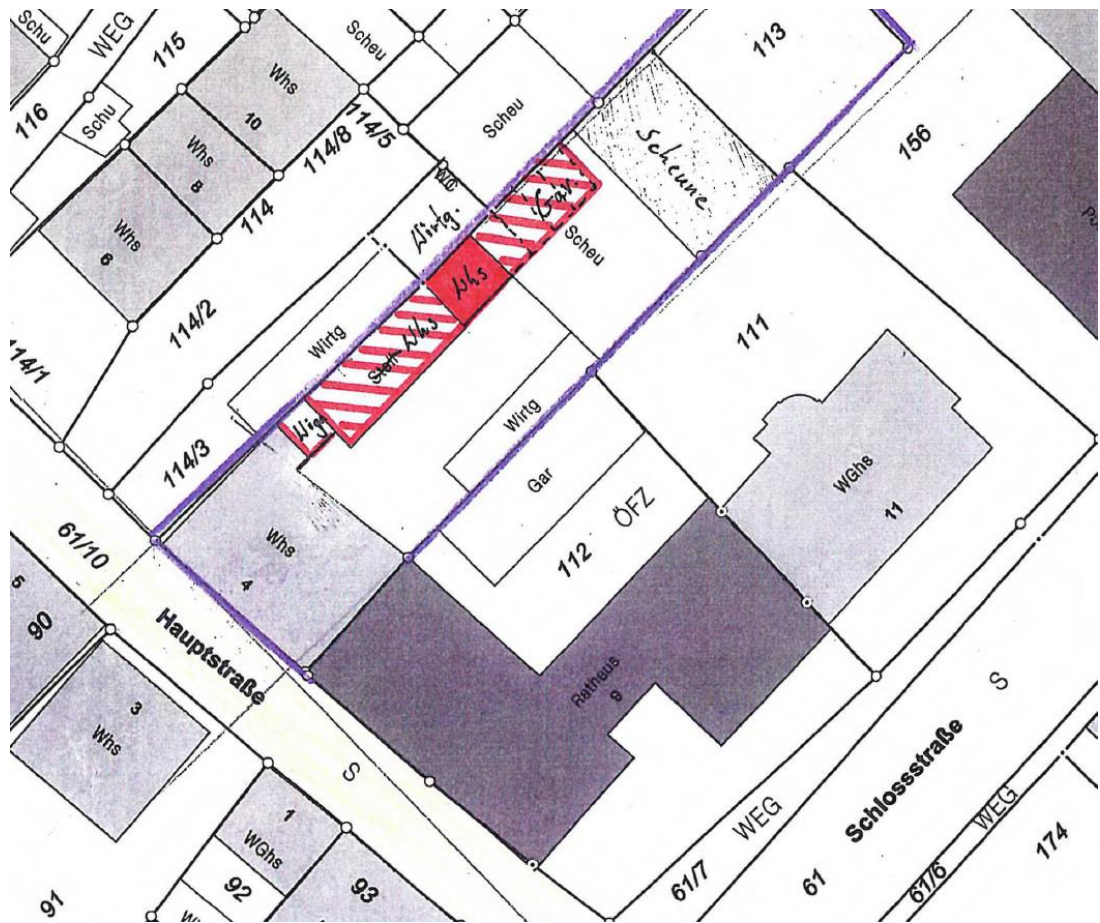


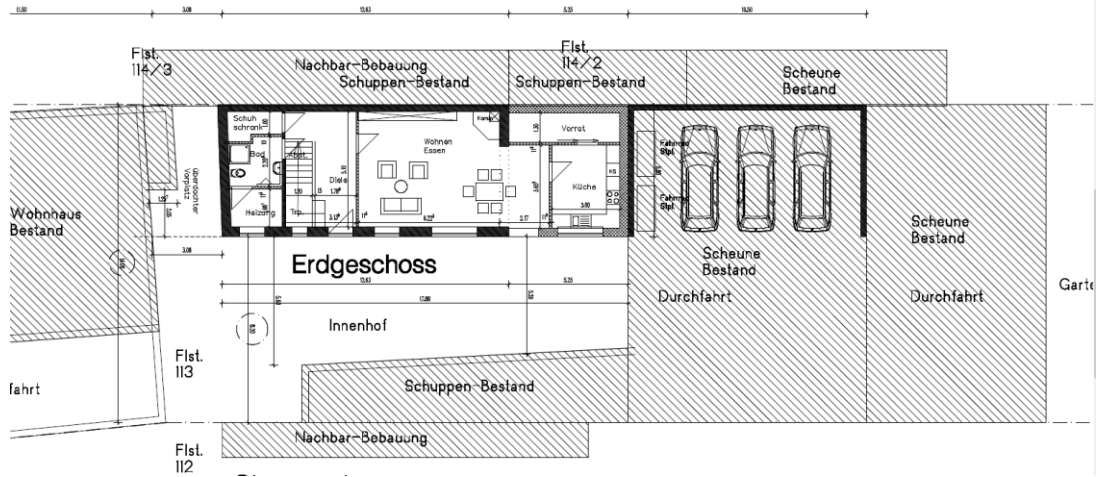
Da sich der Umbau nur auf wohnbauliche Zwecke beschränkt gibt es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Konflikte. Das Gebiet ist im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet einzustufen, die künftige Wohnnutzung entspricht diesem Nutzungszweck offensichtlich.

Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung sind lediglich die Bezugshöhen, die sich aufgrund des Neuaufbaus des Dachgeschosses ergeben, betrachtungsrelevant. Das Gebäude wird um 5,25 m auf allen Ebenen verarbeitet. Durch den Umbau verändert sich sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe des Gebäudes. Das Bestandsgebäude wird weiterhin mit einem Pultdach ausgestattet. Zur Optimierung der Raumnutzung ist zentral ein Dachaufbau vorgesehen, der bis an die Gebäudefront reicht.

Durch den Umbau erhöht sich die Firsthöhe um ca. 0,96 m auf 9,26 m, die Traufhöhe nimmt um 1,13 m zu auf 7,13 m. Im maßgeblichen Quartier sind Dächer in vergleichbaren Höhen bzw. auch deutlich höher vorhanden, so dass auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung keine Konflikte bestehen. Durch diese baulichen Veränderungen kann ohne zusätzliche überbaute Fläche die Wohnfläche von 107,96 m² auf ca. 201,15 m² erweitert werden. Auf dem Grundstück können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

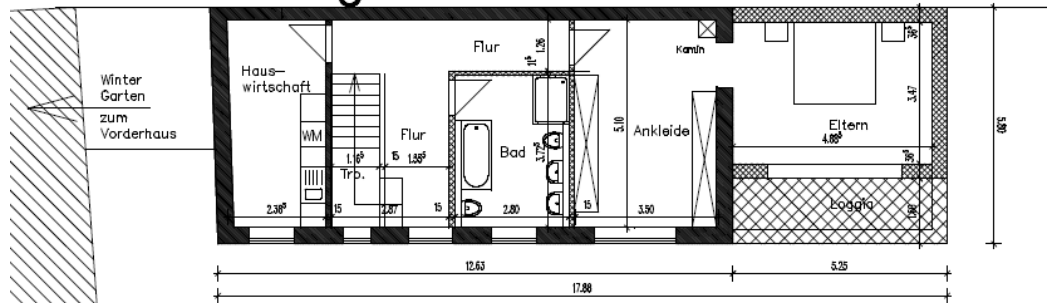
Zur Verdeutlichung sind nachfolgend der Übersichtsplan, der Lageplan sowie Auszüge aus den Bauvorlagen dargestellt:



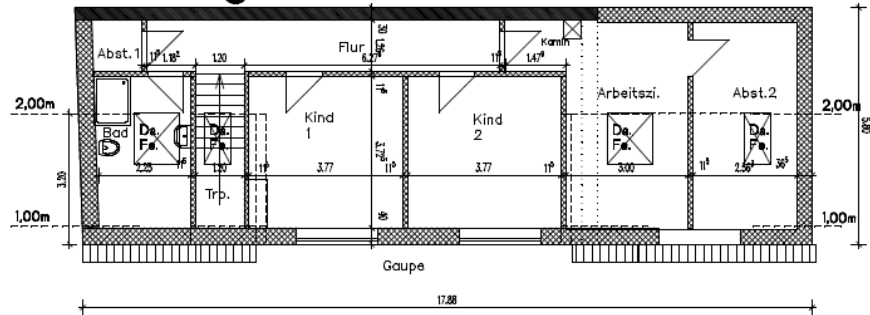


112

Obergeschoss

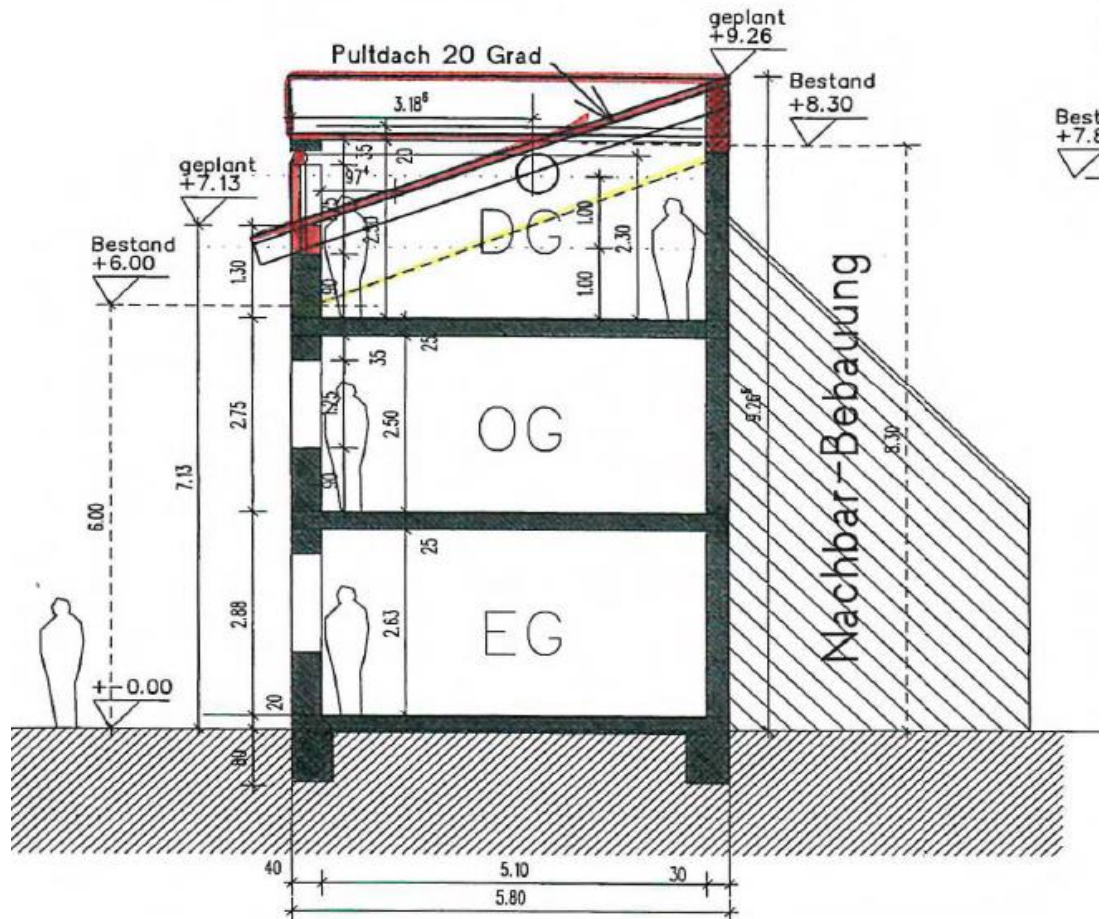


Dachgeschoss



Schnitt

Betondachsteine
Holzkonstruktion
Dämmung zw. Sparren



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 einem Wohnhausum- und Erweiterungsbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 113, Hauptstraße 4, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th