

## **Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 19.09.2023**

In seiner Sitzung am 19. September 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

### **TOP 1**

#### **Aufstockung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Neubau einer Garage Flst. 9636/1, Raingartenweg 22/1, Ilsfeld**

Im Jahre 1991 wurde bei der Gemeinde Ilsfeld ein Antrag auf Umnutzung einer bestehenden Garage in ein Wohnhaus gestellt. Unter Befreiungen für das Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zulassung geringerer Tiefen der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 3 bzw. 7 Abs. 3 LBO) wurde damals die Baugenehmigung erteilt.

Der nun im Jahre 2023 eingereichte Bauantrag begehrt den Einbau einer Treppe und die Aufstockung der bisher eingeschossigen Bebauung (Bungalow). Weiterhin ist der Bau einer grenzständigen Garage in den Abmessungen 8,45 x 3,00 x 2,85 (L x B x H) geplant. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raingärten, 2. Änderung“ aus dem Jahre 1988.

Erstens überschreitet der Baukörper die durch Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze. Die genaue Größe der Überschreitung wird im Bauantrag nicht beziffert. Im Jahre 1991 wurde eine Überschreitung von ca. 6,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

Zweitens möchte der Bauherr zur Erweiterung der Wohnfläche im OG einen Quergiebel errichten. Die Traufhöhe ist im Bebauungsplan mit 3,50 m festgesetzt. Vorliegend überschreitet der eingereichte Quergiebel die festgesetzte Traufhöhe. Da jeder Quergiebel eine Überschreitung der Traufhöhe darstellt, werden Überschreitungen mit Querbauten in gewissen Rahmen als geringfügig bewertet und befreit. In der Praxis wird für Querbauten bis ca. 1/3 der Trauflänge oftmals eine Befreiung erteilt, da dies noch als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Vorliegend soll der Querbau jedoch ca. 3/4 der Trauflänge (ca. 9,00 m von 12,20 m) betragen. Die vorliegende Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar. Damit liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nicht vor.

Weiterhin ist für das Baugebiet „Raingärten“ eine zweigeschossige Bebauung II (I+U) vorgesehen. Im Obergeschoss ist kein Vollgeschoss zulässig. Durch die beabsichtigte Aufstockung mit Quergiebel und Kniestock (54 cm) erscheint eine Überschreitung der Festsetzung sehr wahrscheinlich. Eine Vollgeschossberechnung liegt nicht vor. Die eingereichte Wohnflächenberechnung – EG ca. 67 m<sup>2</sup> und OG ca. 54 m<sup>2</sup> – lässt jedoch vermuten, dass es sich um ein weiteres Vollgeschoss handelt.

Resümee: Die Überschreitung des Baufensters wurde für den Bestand bereits genehmigt und wäre hier als geringfügig zu betrachten und damit als städtebaulich vertretbar.

Der geplante Quergiebel überschreitet die Traufhöhe auf ca. 3/4 der Trauflänge. Die Überschreitung der Traufhöhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Damit liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nicht vor.

Das geplante Vollgeschoss im OG verstößt gegen die „Grundzüge der Planung“ und ist nicht mit § 31 Abs. 2, Satz 1 BauGB vereinbar.

Für die Überschreitung der Traufhöhe mit dem Querbau, sowie die beabsichtigte Vollgeschossnutzung des Obergeschosses kann aus o. g. Gründen keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Das Einvernehmen ist zu verweigern.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit einer Gegenstimme das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, sowie der Neubau einer Garage Flst. 9636/1, Raingartenweg 22/1, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, nicht zu erteilen.

## **TOP 2**

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,50 m x 10,00 m (L x B), der Carport misst 9,00 m x 4,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uhlandshöhe II, 3. Änderung“ aus dem Jahre 1988.

Da das Bauvorhaben dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzungen in verschiedenen Punkten widerspricht, bedarf es zur Genehmigung der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB:

1. Das geplante Einfamilienhaus überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche in nördlicher Richtung um ca. 1,30 m<sup>2</sup>.  
Eine Begründung hierfür liefert der Entwurfsverfasser nicht.
2. Der geplante Carport überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 4,00 m<sup>2</sup>. In diesem Fall wäre eine Zulassung nach § 23 Abs. 5, Satz 2 erforderlich.  
Eine Begründung hierfür liefert der Entwurfsverfasser nicht.
3. Das geplante Einfamilienhaus weicht von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung ab. Gemäß Bebauungsplan ist eine Dachhälfte nach Süden auszurichten.  
Eine Begründung für die Abweichung liefert der Entwurfsverfasser nicht.
4. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Traufhöhe um ca. 49 cm. Der Entwurfsverfasser begründet dies mit der „benötigten Mehrstärken Dämmung im Vergleich zum gültigen B-Plan aus dem Jahr 1988“.
5. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Firshöhe um ca. 34 cm. Begründet wird dies mit einer stärkeren Dämmung im Vergleich zum Jahr 1988 (s. Punkt 4.).

Die einzelnen Überschreitungen wären für sich genommen möglicherweise „städtebaulich vertretbar“, in der vorliegenden Gesamtheit jedoch nicht mehr. Die vorgetragenen Begründungen für die Befreiungen erscheinen aus Sicht der Verwaltung nicht stichhaltig. Die Planung könnte problemlos an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Bauliche bzw. planerische Zwänge zur Überschreitung der einzelnen Festsetzungen, z.B. durch den Grundstückszuschnitt o.ä. bestehen nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen liegen nicht vor.  
Das Einvernehmen ist daher zu versagen.

Anmerkung: Augenscheinlich liegen in der Planung weitere Unstimmigkeiten vor, die an die Baurechtsbehörde zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet werden:

1. Die eingezeichnete Feuerwehrrampe ist nicht frei zugänglich.
2. Der dritte Stellplatz kann nicht über das eigene Grundstück erreicht werden (Erforderlichkeit einer Baulast?).

3. Die rechtliche Situation von Garage und Schuppen die teilweise auf Flst. 9062/4, sowie auf Flst. 9062/5 liegen ist nicht geklärt.
4. Die vorgelegte Straßenabwicklung ist nicht aussagekräftig und für die baurechtliche Beurteilung irrelevant, weil sie Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. ein- und zweigeschossige Gebäude) miteinander vergleicht.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit einer Enthaltung und einer Gegenstimme das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB zu verweigern.

### **TOP 3**

#### **Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle, Flst. 3293, 74360 Ilsfeld**

Der Bauherr begehrt die Errichtung einer Gerätehalle für landwirtschaftliche Zwecke in den Abmessungen 16,50 x 20,24 x 5,39 m (L x B x H). Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Bauvorhaben im Außenbereich bedürfen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) dem Einvernehmen der Gemeinde.

Gemäß § 35 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich dann zulässig, wenn es sich um ein „privilegiertes“ Vorhaben handelt. Ein Bauvorhaben in Außenbereich ist gemäß § 35 Absatz 1 BauGB dann privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Es handelt sich vorliegend um einen „landwirtschaftlichen Betrieb“, da der Bauherr „Ackerbau“ i.S.v. § 201 BauGB betreibt. Weiterhin dient die Gerätehalle dem landwirtschaftlichen Betrieb, da laut Aussagen des Bauherrn in der geplanten Halle lediglich Landwirtschaftsmaschinen abgestellt werden sollen. Eine Privilegierung des Vorhabens wird daher unterstellt.

Öffentliche Belange, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine „privilegiertes Bauvorhaben“ nach § 35 Abs. 1 BauGB sind somit erfüllt. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle, Flst. 3293, 74360 Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

### **TOP 4**

#### **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst. 7048, Hühnlesäcker, Auenstein**

Der Bauherr beabsichtigt ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten, Tiefgarage und fünf Stellplätzen zu errichten. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnlesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahre 2018.

Da der Bebauungsplan nicht in allen Punkten eingehalten wird, bedarf es zur Umsetzung des Bauvorhabens verschiedener Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

1. Das geplante Mehrfamilienhaus überschreitet das festgesetzte Baufenster um ca. 98 cm in nördlicher Richtung. Insgesamt ergibt sich eine Überschreitung von ca. 6,03 m<sup>2</sup>. Städtebaulich ist die Überschreitung vertretbar, da sie nur als geringfügig einzustufen ist. Ähnliche Überschreitungen in der direkten Umgebung wurden ebenfalls zugelassen.
2. Der Höhenunterschied zwischen Straße und OK Tiefgarage wird im Bebauungsplan auf 1,20 m beschränkt. Da diese Festsetzung aufgrund der Topografie (Straßengefälle) des Baugebiets nicht immer eingehalten werden kann, wurden in der Vergangenheit verschiedentlich Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt. Eine Überschreitung um ca. 0,15 m erscheint unbedenklich und ist städtebaulich vertretbar.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen jeweils nach § 31 Absatz 2 BauGB liegen damit vor. Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst. 7048, Hühnesäcker, Auenstein, gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 5**

##### **Anbau an bestehendes Wohnhaus Flst. 2/1, Beilsteiner Straße 28, Auenstein**

Der Bauherr beabsichtigt ein Kinderzimmer an das bestehende Wohnhaus anzubauen. Der Anbau hat die Abmessungen 4,30 x 4,24 m. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beilsteiner Straße“ aus dem Jahre 1978, sowie der „1. Änderung Beilsteiner Straße“ von 2019.

Gemäß Bebauungsplan wird das „Maß der Baulichen Nutzung“ über die Grundflächenzahl beschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Gemäß Lageplanverfasser wird die GRZ um 21 m<sup>2</sup> bzw. 9% überschritten. Eine mögliche Baugenehmigung bedarf damit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Eine Überschreitung um ca. 21 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 580 m<sup>2</sup> ist als geringfügig anzusehen. Eine Überschreitung in dieser Größenordnung ist auch städtebaulich vertretbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus Flst. 2/1, Beilsteiner Straße 28, Auenstein, gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 6**

##### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 40/4, Robert-Stolz-Str. 19, Schozach**

Die Bauherren beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses in Schozach, Robert-Stolz-Str. 19.

Das Baugrundstück befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Rathaus“ aus dem Jahre 1964 und wird daher nach diesem beurteilt. Gemäß Bebauungsplan wird eine Traufhöhe von 4,50 m bergseits und 6,50 m talseits festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks wird auf 70 cm begrenzt.

Gemäß Antrag, möchten die Bauherren die festgesetzte Traufhöhe um 13,5 cm überschreiten. Hieraus ergibt sich ebenfalls die Überschreitung der Kniestockhöhe. Außerdem liegen durch die geplanten Quergiebel Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe vor. Soweit der Quergiebel - wie im vorliegenden Fall - nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einnimmt, wird diese Überschreitung in der Praxis, als städtebaulich vertretbar angesehen.

Eine mögliche Baugenehmigung bedarf damit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um ca. 13,5 cm erscheint so geringfügig, dass die städtebauliche Vertretbarkeit zu bejahen ist. Talseits beträgt die Überschreitung ca. 42 cm. Dies könnte jedoch dadurch vermieden werden, indem die Bauherren das Gelände großzügig auffüllen lassen. Städtebaulich ist eine geringfügige Überschreitung talseits jedoch eher zu vertreten, als eine großflächige Geländeauffüllung ohne Überschreitung.

Die beabsichtigten Überschreitungen sind insgesamt als geringfügig und damit als städtebaulich vertretbar anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

Das Bauvorhaben liegt außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterer Weiler“ von 1972. Dieser setzt für die Grundstücke nördlich der Robert-Stolz-Straße eine Baugrenze fest. Eine Überschreitung liegt nicht vor.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Anmerkung:

Es liegt eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Eigentümers Flst. 46 vor. Da es sich bei der von den Bauherren geplanten Grenzgarage nicht um eine „privilegierte Grenzgarage“ gemäß § 6 Absatz 1 Nr. 2 LBO handelt, ist für die Erteilung der Baugenehmigung eine Anbauverpflichtung (Anbaubaulast) erforderlich. Ein Hinweis hierzu erfolgt an die Baurechtsbehörde.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 40/4, Robert-Stolz-Str. 19, Schozach, wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

## **TOP 7**

### **Erstellung einer Doppelgarage Flst. 762, Thomas-Mann-Straße 21/2, Schozach**

Der Bauherr beabsichtigt eine grenzständige Doppelgarage auf dem Flst. 762 in Schozach zu errichten. Die Abmessungen der Garage sind 8,50 x 5,96 x 2,93 (L x B x H). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geißgrund III“ aus dem Jahre 1968.

Gemäß Bebauungsplan sind Garagen und überdachte Stellplätze „auf den überbaubaren Grundstücksflächen.....zulässig“. Die Doppelgarage überschreitet die festgesetzte Baugrenze und nimmt damit die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 14,30 m<sup>2</sup> (2,40 x 5,96 m) in Anspruch. Es bedarf damit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Im Jahre 2009 wurde ein Bauantrag für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in der Thomas-Mann-Straße 21/2 gestellt und genehmigt. Bereits damals wurden Haus und Garage wegen Überschreitung des Baufensters von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. Die

geplante Doppelgarage wurde nie erstellt. Die Baugenehmigung für die Doppelgarage aus 2009 ist mittlerweile abgelaufen.

Die Errichtung der Doppelgarage teilweise außerhalb des Baufensters ist städtebaulich vertretbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer Doppelgarage Flst. 762, Thomas-Mann-Straße 21/2, Schozach, wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

## **TOP 8**

### **Neubau einer Gewerbehalle mit Büro- und Sozialräumen, Flst. 1418/1, Robert-Mayer-Straße 4, Ilsfeld**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer Gewerbehalle mit Büro- und Sozialräumen auf dem Grundstück Flst. 1418/1, Robert-Mayer-Straße 4 in Ilsfeld zu errichten.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ilsfeld-Ost“ und „Gewerbegebiet Ilsfeld-Ost, 1.Änderung“

Gemäß Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 8,0 m von der festzulegenden Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First festgelegt. Gemäß Antragsunterlagen möchte der Bauherr die festgesetzte Gebäudehöhe um 52 cm überschreiten. Dies wird u.a. mit der barrierefreien Herstellung des Büroteils begründet sowie der Einhaltung der Festsetzungen aus der Arbeitsstättenrichtlinie. Eine mögliche Baugenehmigung bedarf damit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Das Bauvorhaben orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen vor Ort. Größere Geländebewegungen sind nicht vorgesehen. Die Zufahrt zur geplanten Laderampe liegt tiefer als die Erdgeschossfußbodenhöhe. Eine Anordnung von Standard-Überladerampen mit ebenerdiger Anfahrtsmöglichkeit hätte eine größere Überschreitung der Gebäudehöhe nach sich gezogen.

Die beabsichtigte Überschreitung ist als städtebaulich vertretbar anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

Die in den Bauvorlagen dargestellten verfahrensfreien Werbeanlagen, d.h. eine Werbetafel und drei Fahnenmasten, befinden sich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese können nach § 23 Absatz 5 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Dies ist ebenfalls als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Gewerbehalle mit Büro- und Sozialräumen, Flst. 1418/1, Robert-Mayer-Straße 4, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

## **TOP 9**

### **Informationen und Bekanntgaben**

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

**TOP 10  
Anfragen**

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.