

In seiner Sitzung am 16. Juni 2026 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.St. 5860, Krametshalde 5, Ilsfeld-Helfenberg

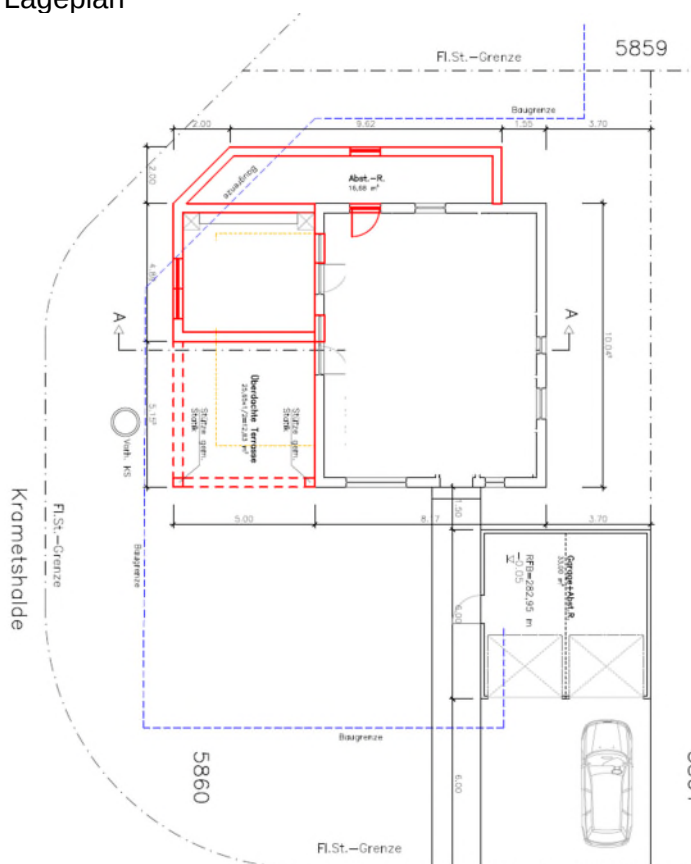
Der Bauherr plant die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg. Hierfür hatte er im April eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht, die in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.05.2026 behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde versagt.

Der Bauherr hat daraufhin Kontakt mit der Gemeindeverwaltung aufgenommen, um die städtebauliche Vertretbarkeit der angepassten Planung zu besprechen. Da diese aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig ist, wurde die Bauvoranfrage anschließend zurückgezogen. Über die aktualisierte Planung soll direkt im Zuge des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 52 LBO entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krametshalde I“ aus dem Jahr 1995.

Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, welches an der nordwestlichen Seite durch den Anbau teilweise überschritten wird. Die nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderliche Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vergleichbare Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits erteilt (z. B. Krametshalde 13, 14).

Lageplan



Gegenüber der zuvor eingereichten Bauvoranfrage wurde die Planung in der Weise angepasst, dass keine Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung vorliegt. Damit konnte auch die Traufhöhe reduziert werden. Der Anbau hält nun die talseitig maximal zulässige Traufhöhe ein.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg zu erteilen.

TOP 2

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.St. 7040, Höhenweg 24, Ilsfeld-Auenstein

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 7040, Höhenweg 24 in Ilsfeld-Auenstein. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

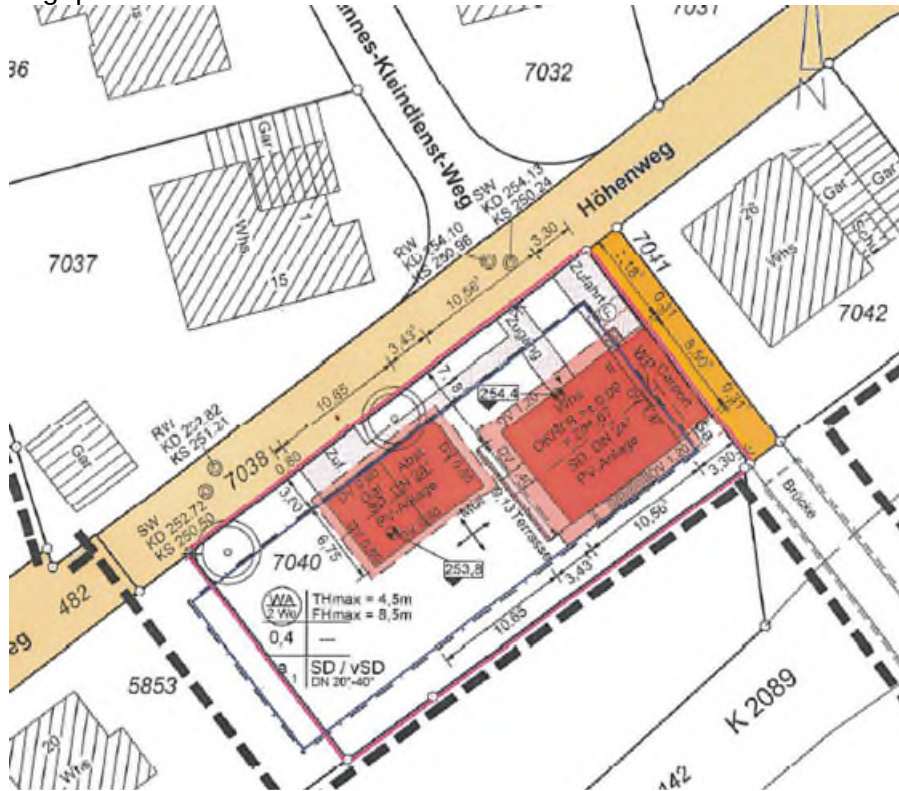
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnlesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahr 2018. Dieser schreibt für das Baugrundstück eine maximale Traufhöhe von 4,50 m gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut vor.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird durch das geplante Bauvorhaben laut Aussage der Baurechtsbehörde um ca. 21 cm überschritten. Hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Festlegung der Höhen soll laut der Begründung zum Bebauungsplan ein ansprechendes Gesamtbild und ein harmonischer Übergang von der bestehenden zu der neuen Bebauung geschaffen werden. Die Verwaltung ist nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde der Ansicht, dass dieses Ziel trotz der Überschreitung erreicht wird.

In der westlich des Baugrundstücks gelegenen Randbebauung des Baugebiets „Mühlrain-Erweiterung“ ist eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Für die nordöstlich gelegenen Grundstücke Höhenweg 26 und 28 ist gemäß Bebauungsplan „Hühnlesäcker/Mühlrain“ eine Gebäudehöhe von maximal 7,20 m vorgeschrieben. Dort sind zwei Flachdachbauten vorhanden, deren OK Attika bei 262,94 üNN bzw. 261,20 üNN liegt. Die Traufhöhe des geplanten Bauvorhabens liegt bei 259,115 üNN. Zudem verfügt das geplante Gebäude über einen großzügigen Dachüberstand, weshalb die Traufhöhen-Überschreitung optisch nicht so stark in Erscheinung tritt. Die Abweichung von der maximal zulässigen Traufhöhe ist daher städtebaulich vertretbar. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden. Die Verwaltung weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass an dieser Stelle ein Präzedenzfall geschaffen wird, welcher für künftige, ähnliche Fälle beispielgebend sein wird.

Lageplan



Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. die vorgeschriebene maximale Firsthöhe) werden eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 7040, Höhenweg 24 in Ilsfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 3

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung, Fl.St. 7075, Hühnesäcker 26, Ilsfeld-Auenstein

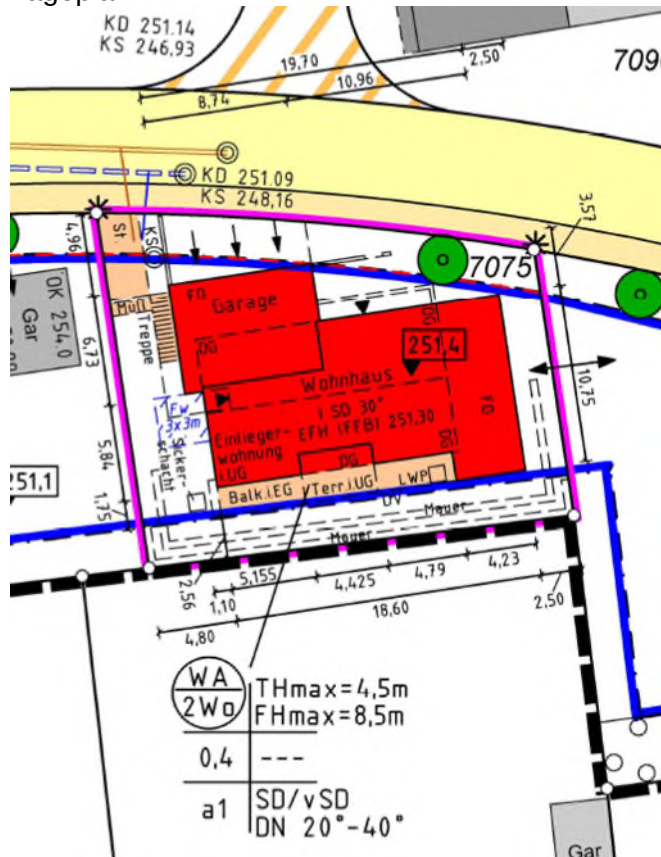
Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung im Untergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 7075, Hühnesäcker 26 in Ilsfeld-Auenstein. Hierzu wurde ein Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahr 2018. Dieser setzt für das Baugrundstück eine offene Bauweise fest und begrenzt die maximal zulässige Gebäudelänge auf 16 m.

Das geplante Einfamilienhaus ist insgesamt 18,60 m lang und überschreitet damit die maximale Gebäudelänge um 2,60 m. Hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gemäß der Begründung des Bebauungsplans soll

durch die Festsetzung erreicht werden, dass innerhalb der großzügig bemessenen Baufenster keine zu langen Baukörper entstehen.

Lageplan



In dem einschlägigen Bebauungsplangebiet wurde in der Vergangenheit schon einmal eine Befreiung für die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge erteilt (Gässlesfeld 25). Bei dem vorliegenden Bauvorhaben wird die maximal zulässige Gebäudelänge lediglich aufgrund des Flachdachanbaus, welcher sich auf Unter- und Erdgeschoss, nicht aber auf das Obergeschoss erstreckt, überschritten. Die Länge des Hauptgebäudekörpers unterschreitet die zulässigen 16 m. Zudem ist der Flachdachanbau abgesetzt gestaltet. Die Abweichung ist damit nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Auch die vorgegebene Grundflächenzahl wird nicht überschritten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 7075, Hühnlesäcker 26 in Ilsfeld-Auenstein zu erteilen.

TOP 4

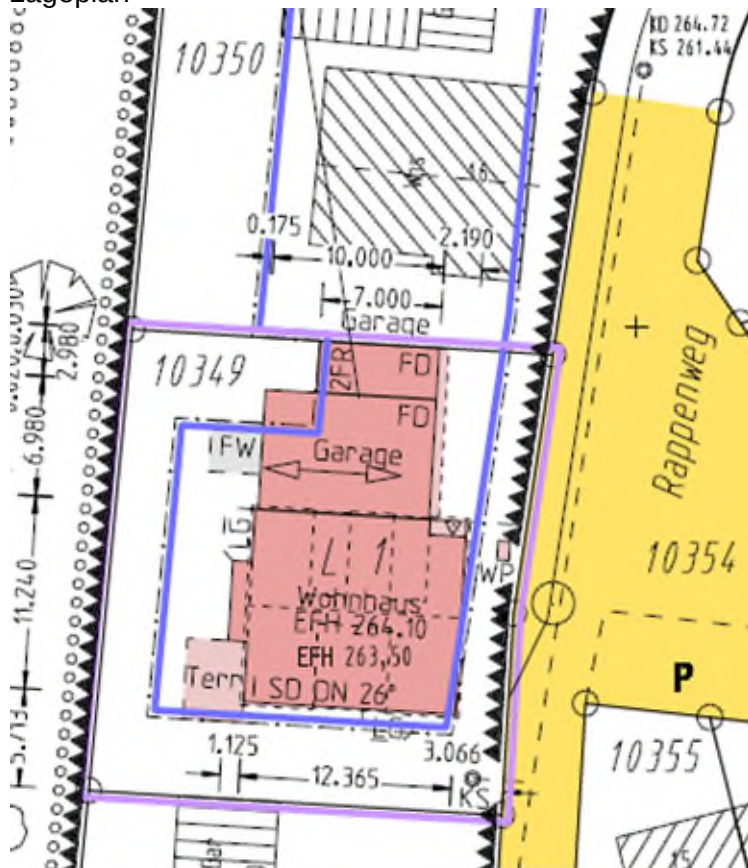
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1, Ilsfeld

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Bild – 1. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans in den nachfolgend aufgeführten Punkten, weshalb Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich sind. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Lageplan



1. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird wie folgt in Anspruch genommen:

- Wärmepumpe vollständig außerhalb Baufenster
- Lichtschächte, Dachvorsprung und Lichtgräben teilweise außerhalb des Baufensters
- Garage zum Teil außerhalb des Baufensters

Über die Wärmepumpe sowie die geringfügigen Überschreitungen durch die Lichtschächte, Lichtgräben und den Dachvorsprung entscheidet die Baurechtsbehörde im Rahmen einer Zulassung nach § 23 BauNVO.

Die Befreiung für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Garage (ca. 5,9 m²) kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden. Vergleichbare Fälle sind im Bebauungsplangebiet mehrfach vorhanden.

2. Die vorgeschriebene Dachneigung von 15-25 Grad wird um einen Grad überschritten.

Da es sich dabei um eine geringfügige Abweichung handelt und bereits mehrere Bauvorhaben von der vorgeschriebenen Dachneigung befreit worden sind, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor.

3. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird um 60 cm überschritten.

Der Bebauungsplan legt für das Grundstück eine EFH von 263,50 üNN fest. Die Bauherrschaft beabsichtigt eine EFH von 264,10 üNN. Grund dafür ist laut Antragsunterlagen die Anpassung an den höchsten Geländepunkt an der Straße. Es soll einer Gefährdung bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden und zudem kein zu großes Gefälle für die Garagenzufahrt entstehen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wurde die Festlegung der EFH aufgenommen, um die Emissionen der L1100 insoweit einzudämmen, dass der Lärmpegel in den Erdgeschossen als zumutbar und vertretbar angesehen werden kann. Inwieweit dies durch das Anheben der EFH in dem beantragten Maß noch sichergestellt ist, ist fraglich.

4. Die maximal zulässige Traufhöhe wird um 56,5 cm überschritten.

Gemäß Nr. 2.1 – 1 a) darf die Höhe von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m betragen. Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen beträgt die Traufhöhe 4,065 m. Grund für die Überschreitung ist laut Antragsteller die Ermöglichung einer ordentlichen Nutzung des Dachgeschosses.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Traufhöhen-Überschreitung isoliert betrachtet vertretbar ist. Ähnliche Befreiungen sind im Bebauungsplangebiet bereits erteilt worden. In Kombination mit der Überschreitung der EFH sieht die Verwaltung die geplante Traufhöhe jedoch kritisch.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 6,80 m gemessen ab der festzulegenden EFH vorgeschrieben. Die Firsthöhe der aktuellen Planung liegt bei 270,90 üNN. Laut Antrag ist damit die Firsthöhe von höchstens 6,80 m eingehalten. Diese bezieht sich vorliegend auf die geplante EFH von 264,10 üNN. Legt man die im Bebauungsplan festgelegte EFH von 263,50 üNN zugrunde, wäre die Firsthöhe mit 7,40 m nicht eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann aufgrund der Vielzahl der Befreiungen nicht erteilt werden. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, eine Bereitschaft hinsichtlich der beantragten Befreiungen für die Überschreitung des Baufensters mit der Garage, die Dachneigung i. H. v. 26 Grad sowie die geplante Traufhöhe zu signalisieren. Auch die städtebauliche Vertretbarkeit einer geringeren Überschreitung der EFH schließt die Verwaltung nicht aus.

Im Zuge der Beteiligung der Gemeinde hat die Baurechtsbehörde auch um Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB („Bau-Turbo“) gebeten. Danach sind gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus weitergehende Befreiungen denkbar. Die Überschreitung der EFH sowie die Traufhöhen-Überschreitung bieten zwar qualitativ mehr Wohnraum für die Bauherrschaft, tragen allerdings nicht zur Schaffung neuer Wohnungen bei. Die Verwaltung würde daher den § 31 Abs. 3 BauGB in diesem Fall nicht anwenden. Zudem

erübrigt sich eine Entscheidung nach § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB, sobald kleinere Anpassungen vorgenommen werden.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail und führte aus, dass der Bauherr im Nachgang zur Veröffentlichung der Sitzungsunterlagen zur Sitzung des Technischen Ausschusses bereits signalisiert habe, die EFH um 20 cm absenken zu wollen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss folgende Beschlüsse:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1 in Ilsfeld wird einstimmig erteilt, sofern die EFH auf 263,90 üNN reduziert wird.
2. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen nicht erteilt.

TOP 5

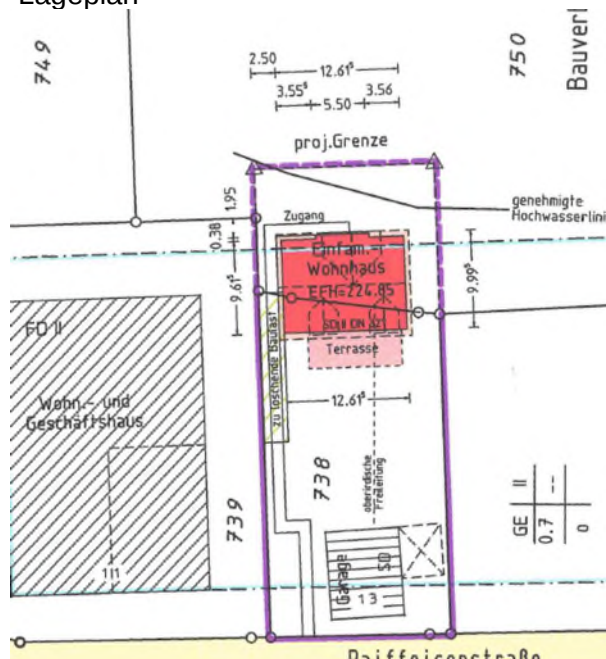
Einfamilienhaus im Gewerbegebiet, Fl.St. 738, Raiffeisenstraße 13, Ilsfeld

Das Grundstück Fl. St. 738, Raiffeisenstraße 13 in Ilsfeld liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1967 sowie „Am Bahnhof – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2019.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Ein solches Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Am 08.07.2004 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses auf dem o. g. Grundstück vom Landratsamt Heilbronn genehmigt. Die Baugenehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass das Wohngebäude nur von dem in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Personenkreis genutzt wird. Die Wohnnutzung des Einfamilienhauses ist demnach an den Gewerbebetrieb auf dem benachbarten Grundstück Fl. St. 739, Raiffeisenstraße 11 gebunden.

Lageplan



Für eine vom Betriebsinhaber/dem Gewerbebetrieb unabhängige Wohnnutzung, welche nun angestrebt wird, hat das Einfamilienhaus keine Baugenehmigung. Die Bauherrschaft hat daher einen Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Für die Abweichung von der Art der baulichen Nutzung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Da die Art der baulichen Nutzung zu den Grundzügen der Planung zählt, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor.

Im Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten (sog. „Bau-Turbo“). In diesem Gesetz wurde unter anderem der Absatz 3 des § 31 BauGB neu gefasst. So können zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde weitergehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Dabei wird eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohnen im Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen. Voraussetzung ist, dass die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Inwiefern die Wohnnutzung mit den nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen vereinbar ist, hat die Baurechtsbehörde zu prüfen. Insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sowie das Rücksichtnahmegebot und die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Bei rechtswidrigen Genehmigungen können ggf. Schadensersatzansprüche entstehen.

Seitens der Gemeinde ist zu entscheiden, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Bebauungsplangebiet erweckt nicht den Eindruck eines klassischen Gewerbegebiets. Insbesondere werden die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet ist verhältnismäßig viel Wohnnutzung - genehmigt i. S. d. § 8 Abs. 3 BauNVO - vorhanden. Diesbezüglich ist fraglich, ob die Gebäude überhaupt noch entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung genutzt werden. Auch anhand der Lage des Bebauungsplangebiets ist die Wohnnutzung in diesem Bereich grundsätzlich mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde vereinbar.

Mit dieser Entscheidung wird ein Präzedenzfall geschaffen, der beispielgebend für künftige gleichgelagerte Fälle ist. Der im Grundgesetz verankerte Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten.

Im Übrigen werden gegenüber der Baugenehmigung vom 08.07.2004 keine äußeren Änderungen vorgenommen. Die Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche an der nördlichen Grundstücksseite wurde damals bereits genehmigt und ist weiterhin als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann erteilt werden. Gegebenenfalls muss der Antragsteller zur Umsetzung baulicher Schallschutz-Maßnahmen verpflichtet werden, damit die Einhaltung der Immissions- und Lärmgrenzwerte sichergestellt werden kann. Die abschließende Genehmigungsfähigkeit ist durch die Baurechtsbehörde zu beurteilen.

Frau Krockenberger erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss jeweils einstimmig folgende Beschlüsse:

1. Die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB für das Einfamilienhaus im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Fl.St. 738, Raiffeisenstraße 13 in Ilsfeld wird erteilt.

Der Antragsteller hat durch ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissions- und Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sowie das Rücksichtnahmegebot und die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine mögliche Änderung des Bebauungsplans/eine bauplanungsrechtliche Überarbeitung des Areals zu prüfen.

TOP 6

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 7

Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.