

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 26.07.2023

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

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.09.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.09.2023
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und Umbau eines bestehenden Wohnhaus, sowie der Neubau einer Garage Flst. 9636/1, Raingartenweg 22/1, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

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 m² 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 m² und OG ca. 54 m² – lässt jedoch vermuten, dass es sich um eine 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.

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Ilsfeld
Gemarkung Ilsfeld

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Einzeichnungen nach
§ 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. (FH)
ULRICH HOLDERRIETH
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
Gellertstraße 77
74074 HEILBRONN
Tel. 07131/251719 Fax 255563
E-Mail: kontakt@vermessung-holderrieth.de
Ingenieur für
Vermessung BDB

Heilbronn, den 13. Juli 2023
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH
Gellertstraße 77 | Steinmetzstraße 7
74074 Heilbronn | 74193 Schwaigern
Tel. 07131/251719 | Tel. 07138/2998
Fax 07131/255563 | Fax 07138/944100

Beschlussvorschlag:

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, wird verweigert.