

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 24.11.2023

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flst. 7103, Lukas-Trefz-Weg 5, Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023
<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 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flst. 7103, Lukas-Trefz-Weg 5, Auenstein, wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

**Sachvortrag:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 10,00 m x 14,00 m (L x B), die Garage ist im Haus integriert (UG). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnlesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahre 2018.

Das Bauvorhaben weist zwei Überschreitungen des Bebauungsplans auf. Die geplanten Überschreitungen sind wie folgt:

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird um ca. 18,00 m<sup>2</sup> oder 7,3 % überschritten.
2. Der Bauherr begehrt die Errichtung eines ca. 19 m<sup>3</sup> großen Swimmingpools (umbauter Raum). Der Pool ist eine Nebenanlage i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO. Der Bebauungsplan unterscheidet vorliegend nicht, ob Nebenanlagen „als Gebäude“ gedacht sind, oder nicht.  
Der Pool befindet sich außerhalb des Baufensters. Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO. „Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Außerhalb der Bauflächen dürfen sie eine Größe von 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum

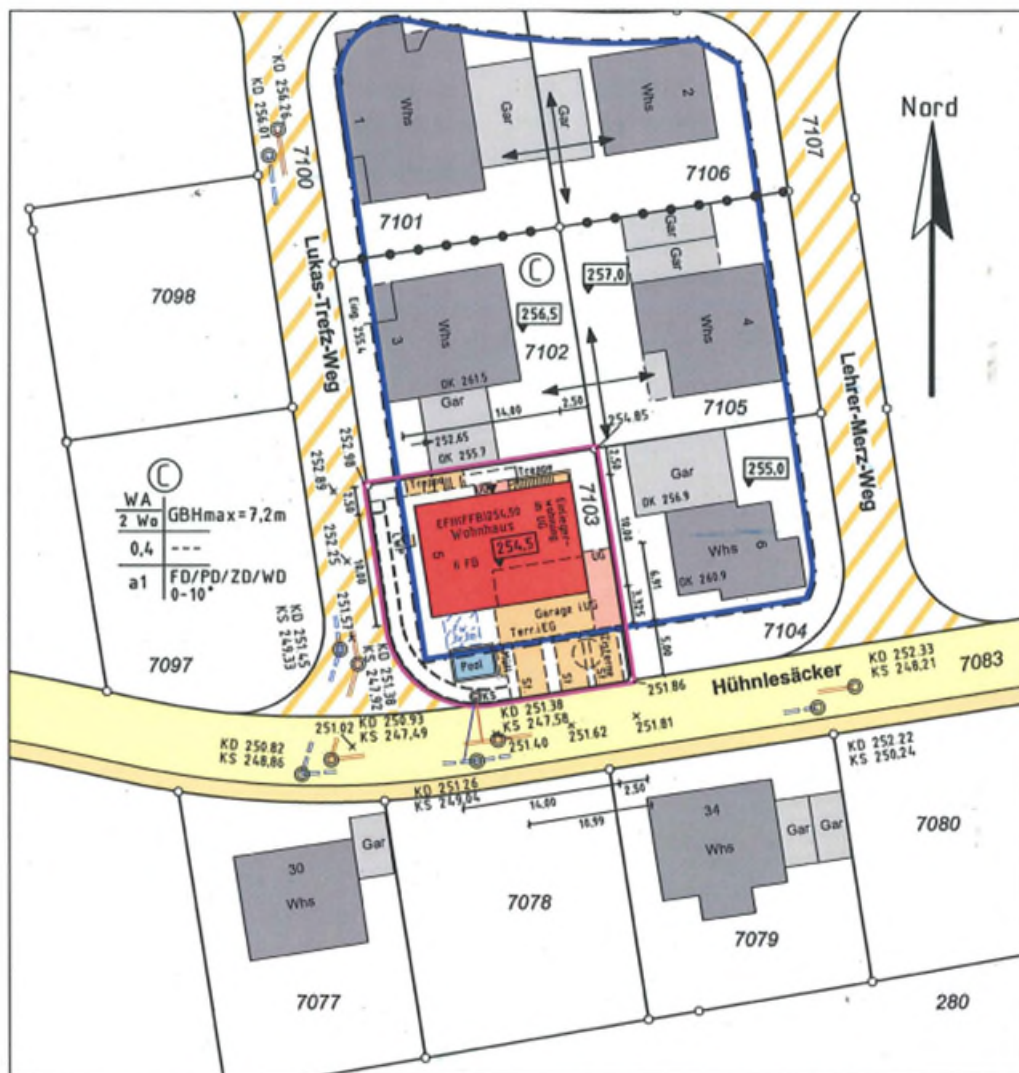
nicht überschreiten“, Punkt A5.3.“ Der Pool überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Größe für Nebenanlagen um ca. 4 m<sup>3</sup>.

Sowohl bei der Überschreitung der GRZ (ca. 18 m<sup>2</sup>), als auch bei der Überschreitung der zulässigen Größe von Nebenanlage (ca. 4 m<sup>3</sup>) handelt es sich lediglich um „geringfügige“ Überschreitungen. Diese „geringfügigen“ Überschreitungen sind als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Landkreis Heilbronn  
Gemeinde Ilsfeld  
Gemarkung Auenstein

## Lageplan

zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)

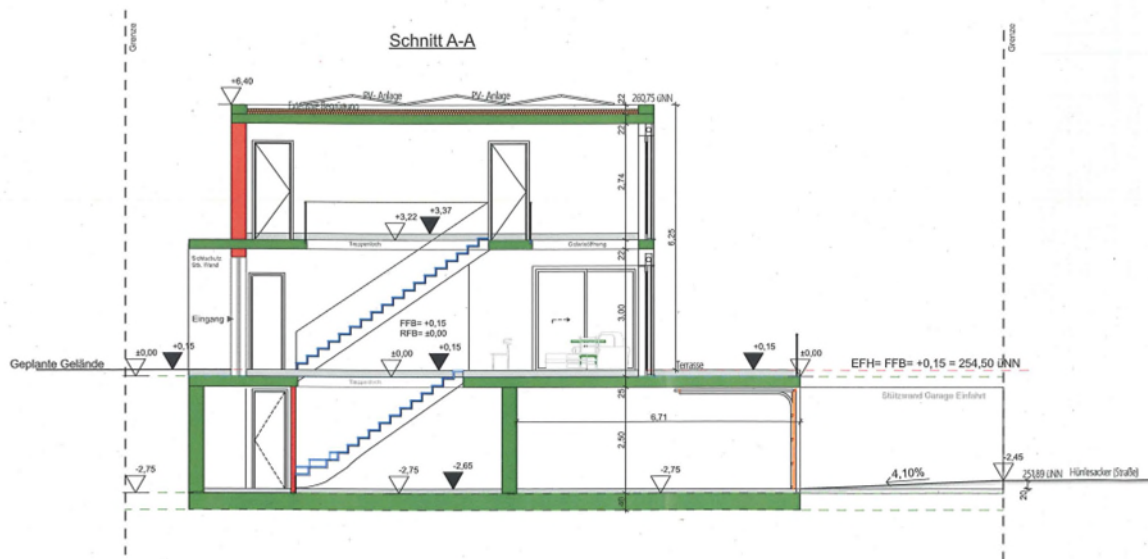


Einzeichnungen nach  
§ 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

Heilbronn, den 14. November 2023  
Der Sachverständige

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



Anmerkung: Bei der Sichtung der Bauvorlage ist aufgefallen, dass die Eingangsüberdachung nicht den nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO erforderlichen Mindestabstand zur Nachbargrenze einhält.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flst. 7103, Lukas-Trefz-Weg 5, Auenstein, gemäß § 36 BauGB wird erteilt.