

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 04.12.2023

### Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5138/6, Vorstadtstraße 5, Ilsfeld

<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 Garage, Flst. 5138/6, Vorstadtstraße 5, Ilsfeld wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

### Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhauses in den Abmessungen 9,00 m x 11,25 m (L x B). Das Gebäude hat vermutlich drei Vollgeschosse, die Firstrichtung verläuft parallel zur Vorstadtstraße. Unmittelbar an das Wohngebäude angrenzend ist auf der Südseite eine Garage mit zwei Stellplätzen geplant. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ aus dem Jahre 1991.

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ ist kein qualifizierter Bebauungsplan. Er setzt lediglich die Art der baulichen Nutzung fest – hier eingeschränktes Mischgebiet. Das geplante Wohnbauvorhaben ist in einem Mischgebiet zulässig.

Das Bauvorhaben ist im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt....“

Vorliegend könnte es fraglich erscheinen, ob sich das Bauvorhaben nach dem „Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung einfügt, § 34 Abs 1 Satz 1 BauGB.

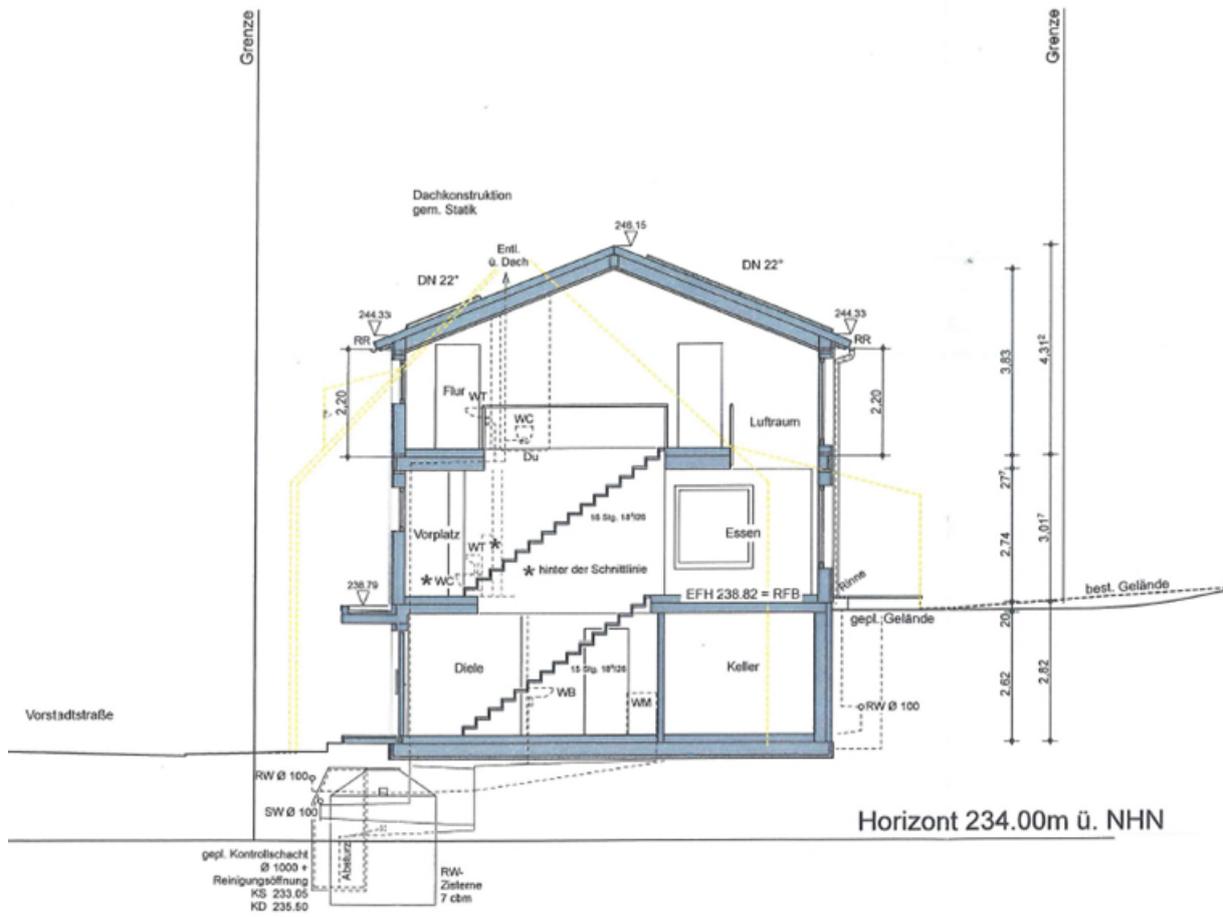
„Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind“. (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15).

Das Bestandsgebäude (Vorstadtstraße 5) weist eine Traufhöhe von 5,60 m auf und soll abgerissen werden, das Nachbargebäude (Vorstadtstraße 3) als Referenzobjekt weist eine Traufhöhe von 5,38 m auf. Die Traufhöhe des geplanten Wohnhausneubaus (Vorstadtstraße 5) soll ca. 8,30 m (siehe Straßenabwicklung) betragen. Damit überschreitet die geplante Traufhöhe des Neubaus die Traufhöhe der näheren Umgebung um ca. 3,00 m.

Weiterhin ist der Straßenzug „Vorstadtstraße“ von max. zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Der Neubau soll ein Eingangsgeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein Dachgeschoss erhalten. Das Gebäude soll möglicherweise drei Vollgeschosse umfassen.

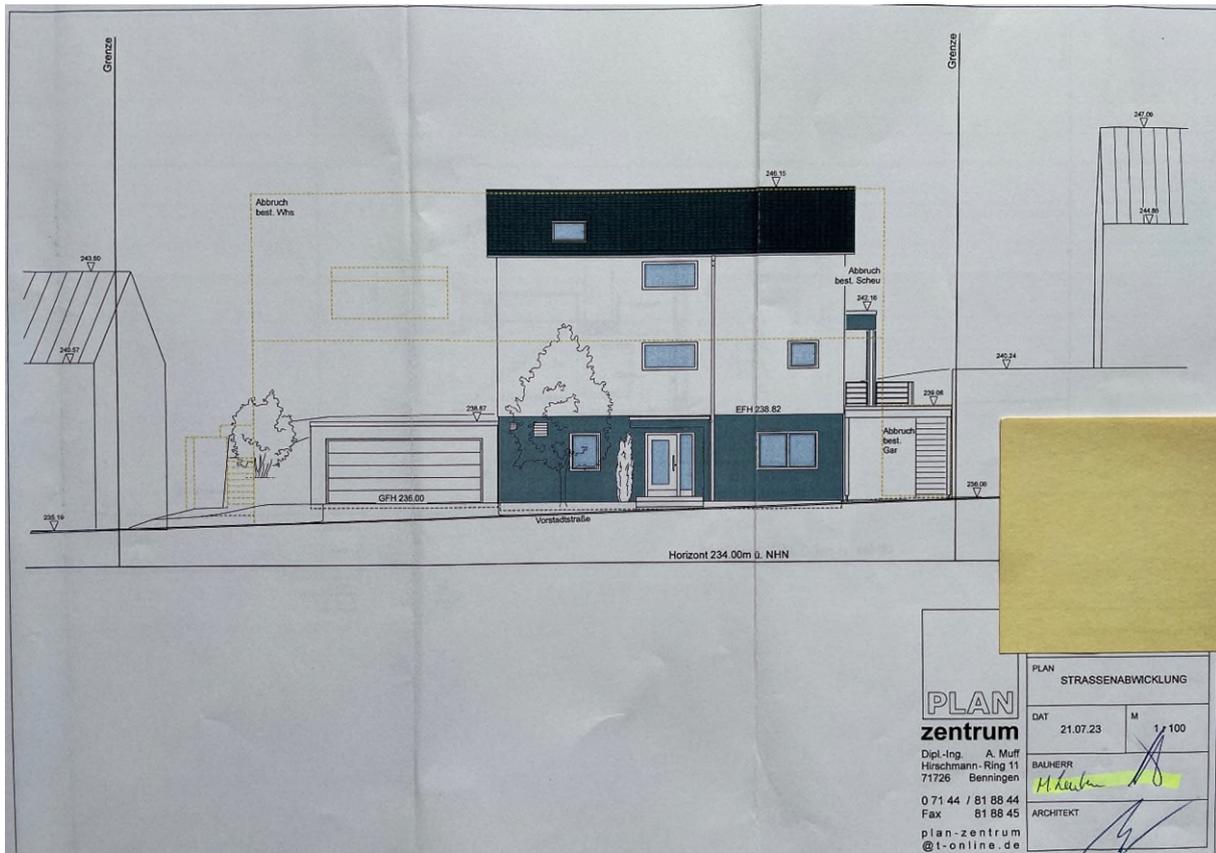
Etwas anderes könnte sich aus der Lage des Nachbargebäudes Vorstadtstraße 7 ergeben. Um eine mögliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu verdeutlichen, ist dem Bauantrag eine Straßenabwicklung beigefügt. Dieser kann entnommen werden, dass die (absolute) Trauf- und Firsthöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes (Vorstadtstraße 7) die Trauf- und Firsthöhe der geplante Neubaumaßnahme z. T. erheblich überschreitet (FH um ca. 94 cm). Dies ergibt sich durch die Hanglage des Nachbargebäudes und die daraus resultierende Gesamthöhe ü.N.N (das Gebäude steht höher!).

Aufgrund dieser „topographischen“ Gegebenheiten kann festgestellt werden, dass sich das geplante Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 1, Satz 1 BauGB, liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.





## Straßenabwicklung:



## Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5138/6, Vorstadtstraße 5, Ilsfeld wird gemäß § 36 BauGB erteilt.



Vorstadtstraße 5 (geplanter Abriss) und Vorstadtstraße 3



Vorstadtstraße 7 und Vorstadtstraße 9