

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 14.07.2025

**Umbau in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Dachgaube und Balkon auf der Garage,
Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28, Ilsfeld-Wüstenhausen**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 29.07.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 29.07.2025
<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 gemäß § 36 BauGB für den Umbau in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Dachgaube und Balkon auf der Garage auf dem Grundstück Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28 in Ilsfeld-Wüstenhausen wird erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherrschaft plant den Umbau des auf dem Grundstück Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28 in Ilsfeld-Wüstenhausen befindlichen Gebäudes in ein Zweifamilien-Wohnhaus. Hierfür soll eine Dachgaube eingebaut sowie zwei zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Zudem soll auf der bereits vorhandenen Garage ein Balkon entstehen. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

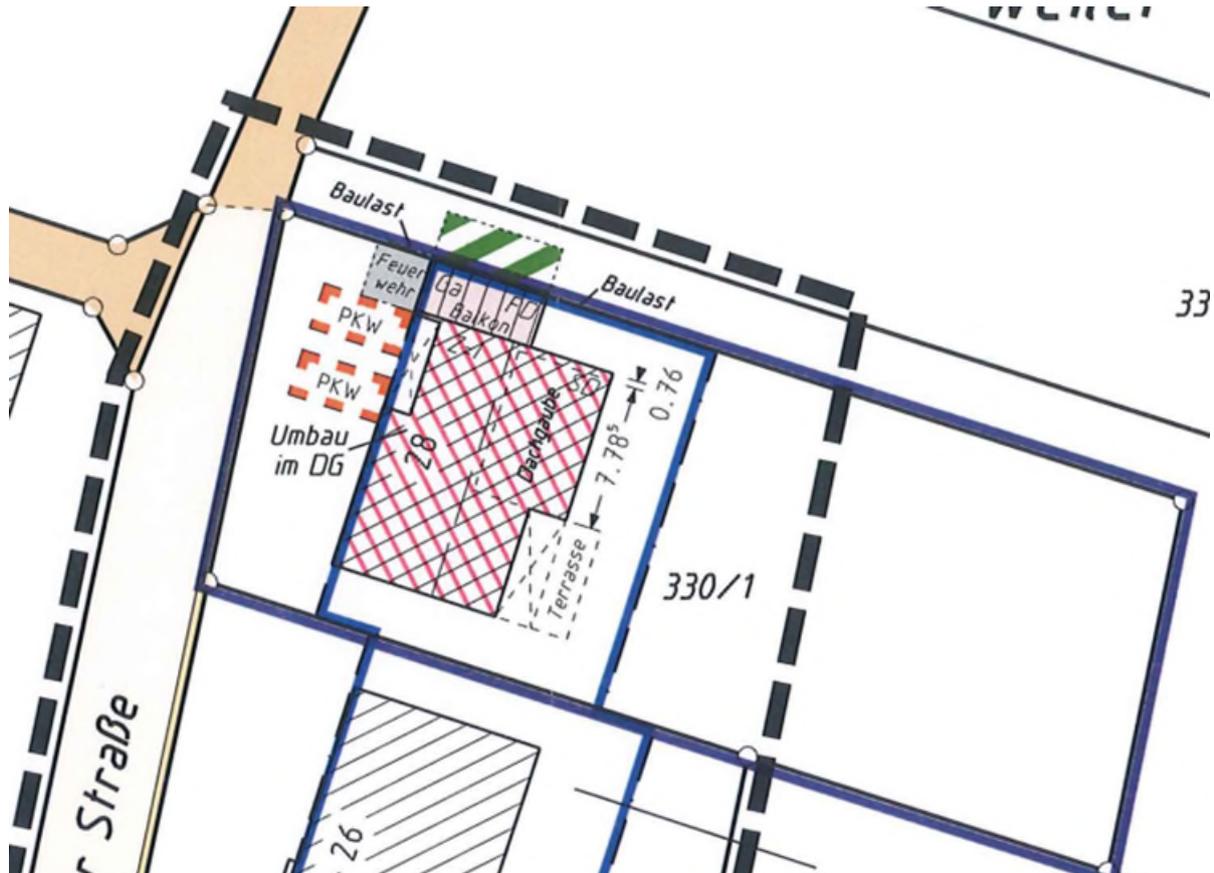
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Stettenfelser Straße“ aus dem Jahr 1971.

Unter anderem gibt der Bebauungsplan vor, dass der maximal zulässige Kniestock 0,5 m beträgt. Diese Festsetzung wird im Bereich des geplanten Dachaufbaus nicht eingehalten. Der Kniestock für den ca. 7,70 m langen Dachaufbau beträgt ca. 2,40 m.

Für die Abweichung ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. 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.

Nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen liegen die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, zumal das Hauptdach den maximal zulässigen Kniestock einhält und in der Vergangenheit bereits Befreiungen diesbezüglich im einschlägigen Bebauungsplangebiet erteilt worden sind. Städtebauliche Gründe, die der Befreiung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Lageplan



Die zwei zusätzlichen Stellplätze, die baurechtlich gar nicht erforderlich, erfreulicherweise aber dennoch geplant sind, befinden sich außerhalb der Baugrenze. Diese können gemäß § 23 BauNVO durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für den Umbau in ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Dachgaube und Balkon auf der Garage auf dem Grundstück Fl.St. 330/1, Stettenfelser Straße 28 in Ilsfeld-Wüstenhausen wird erteilt.