

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 11.07.2025

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum, Fl.St. 13350, Gottlob-Obenland-Straße 6, Ilsfeld

<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 nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.St. 13350, Gottlob-Obenland-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

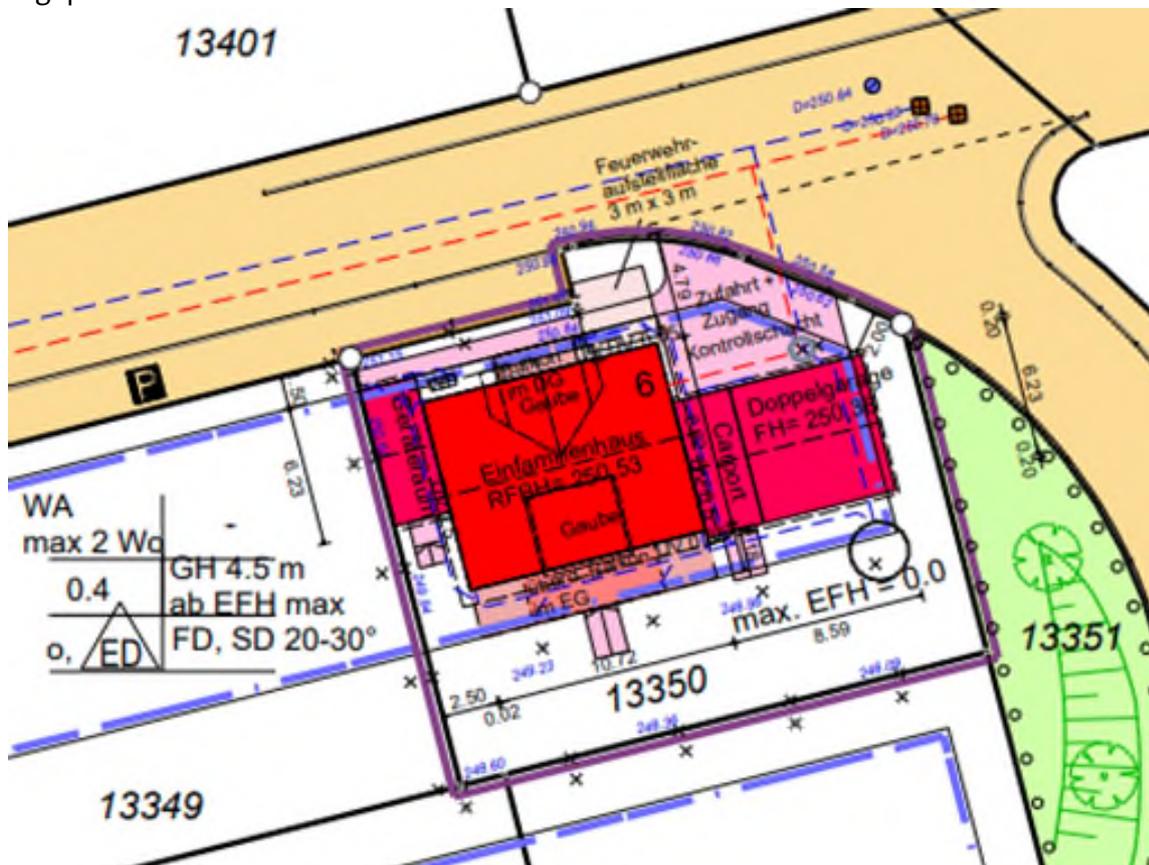
Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.St. 13350, Gottlob-Obenland-Straße 6 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet. Diese ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2023 in Kraft getreten.

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13350 umfasst.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden. Hierunter fällt das geplante Bauvorhaben.

Lageplan



Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum wird also eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt. Nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies würde bedeuten, dass die Bauherrschaft das Vorhaben - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - trotz Veränderungssperre ausführen darf.

Unter dem Begriff des öffentlichen Belangs sind in diesem Kontext die öffentlichen Belange gemeint, die für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung erheblich sind. Dies betrifft das **Bedürfnis der Gemeinde nach der Sicherung ihrer bauplanerischen Vorstellungen.**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ ist, die potenzielle Verdichtung der möglichen einzelnen Bebauungsformen innerhalb des Plangebietes zu konkretisieren, einen städtebaulich ansprechenden und höhenmäßig homogenen Ortseingang zu gestalten und städtebauliche Fehlentwicklungen im Bereich der Verdichtung zu vermeiden. Zur Erreichung des Planungsziels sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, um die Kubatur, Baumasse und Höhe der baulichen Anlagen zu steuern. Außerdem soll die Stellplatzverpflichtung näher konkretisiert werden.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit sowie drei Stellplätzen.

Nach Überprüfung des Bauvorhabens mit den geplanten Bebauungsplan-Änderungen kann kein überwiegend öffentlicher Belang zur Sicherung der bauplanerischen Vorstellungen festgestellt werden, der gegen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre spricht. Das geplante Vorhaben ist mit den vorgesehenen Änderungen kompatibel.

Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann in diesem Fall erteilt werden.

Damit ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhaldenweg – 2. Erweiterung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben weitestgehend eingehalten.

Lediglich die Treppe an der Südseite des Grundstücks befindet sich außerhalb der Baugrenze. Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Über die Zulassung hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden.

Ebenso überschreitet die Doppelgarage zum Teil die Baugrenze. Unter Nr. 6 des Textteils, Teil A des Bebauungsplans ist jedoch ausdrücklich erwähnt, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird eingehalten.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe. Von dem Hauptdach wird diese Vorgabe eingehalten. Lediglich durch den Quergiebel und die Dachgaube wird die maximale Gebäudehöhe überschritten. Solche Überschreitungen sind im Bebauungsplangebiet bereits in ähnlichem Ausmaß vorhanden. Da das Hauptdach die Festsetzung einhält und der Quergiebel samt Gaube nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnimmt, bedarf es keiner Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Da keine durch die Gemeinde entscheidungsbedürftigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist daher lediglich für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.St. 13350, Gottlob-Obenland-Straße 6 in Ilsfeld wird erteilt.