

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 16.07.2025

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8, 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 gemäß § 36 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

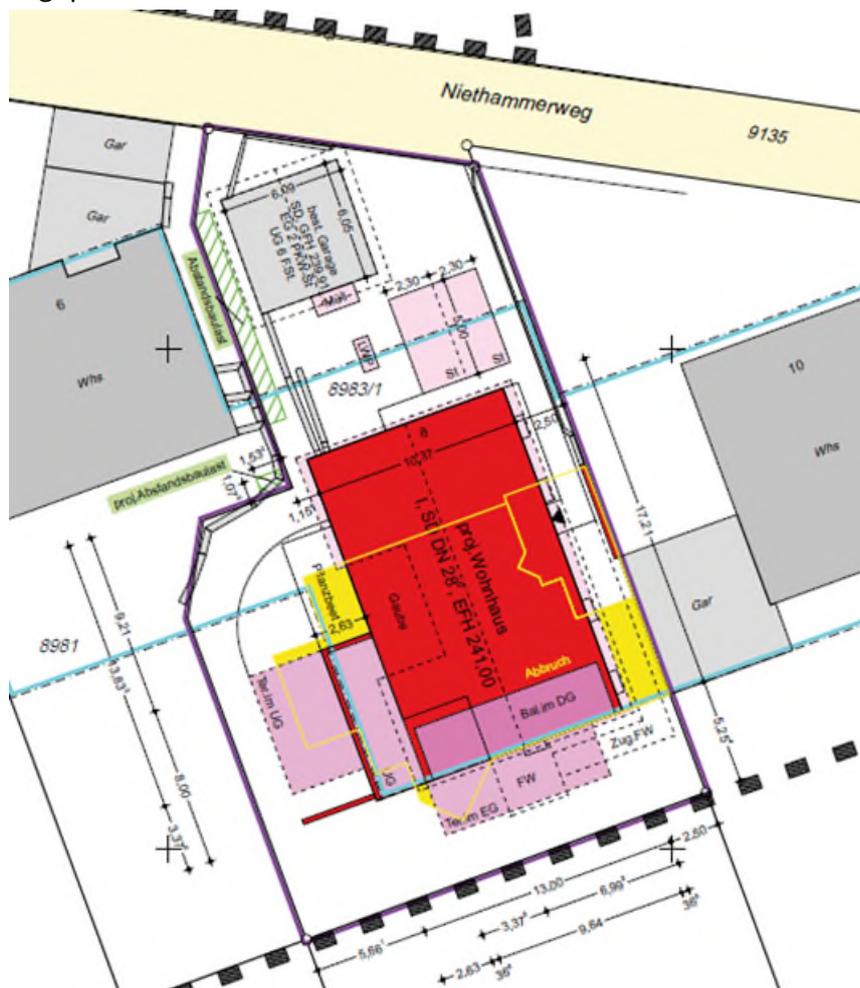
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Umlandshöhe II – 3. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,3 und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,5 fest. Diese Vorgaben werden von dem geplanten Bauvorhaben um 1 m² (GRZ) bzw. 31 m² (GFZ) überschritten. Für die Abweichungen sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Eine Befreiung 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.

Im einschlägigen Bebauungsplangebiet gibt es bereits ähnliche Überschreitungen der GRZ und GFZ. Die Abweichung ist nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

Des Weiteren gibt der Bebauungsplan Baugrenzen vor. Diese werden durch die Terrassen im UG und EG überschritten. Die Verwaltung ist der Ansicht, die Befreiung kann gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden.

Lageplan



Ferner enthält der Bebauungsplan die Festlegung, dass höchstens zwei Vollgeschosse entstehen dürfen. Eine Vollgeschossberechnung liegt den Antragsunterlagen nicht bei. Ob es sich beim Untergeschoss und/oder dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt oder nicht, kann nicht mit hundertprozentiger Sicherheit gesagt werden.

Zudem beträgt die maximal zulässige Traufhöhe laut Bebauungsplan 4,80 m und ist zu messen ab der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche. Die Traufhöhe für das geplante Bauvorhaben wird im Bauantrag angegeben als 5,69 m. Es wird erläutert, dass das Bestandsgebäude dieselbe Traufhöhe hätte. Zum einen wird das Gelände in Teilen angepasst. Hierdurch wird der Bezugspunkt für die Traufhöhe angehoben, damit die Traufhöhe selbst niedriger erscheint. Zum anderen wurde die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude 1982 erteilt. Damals war noch der Bebauungsplan „Umlandshöhe“ aus dem Jahr 1972 gültig. In diesem Bebauungsplan war für das Baugrundstück eine maximale Traufhöhe von 6,20 m zulässig. Im Zuge der Neubearbeitung des Bebauungsplans wurde die Festsetzung überarbeitet. Schlussendlich sieht die Verwaltung die Traufhöhe als zu hoch und städtebaulich nicht mehr vertretbar an. Die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen demnach nicht vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Der Bauherr ist zu raten, das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Traufhöhe anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.St. 8983/1, Niethammerweg 8 in Ilsfeld wird nicht erteilt.