

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 03.09.2025

**Veränderte Ausführung zweier Wohnungen eines Mehrfamilienhauses, Fl.St. 946,
Große Hasengasse 21, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 16.09.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 16.09.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur veränderten Ausführung zweier Wohnungen des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.St. 946, Große Hasengasse 21 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

Im Jahr 2016 ist die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 946, Große Hasengasse 21 in Ilsfeld erteilt worden.

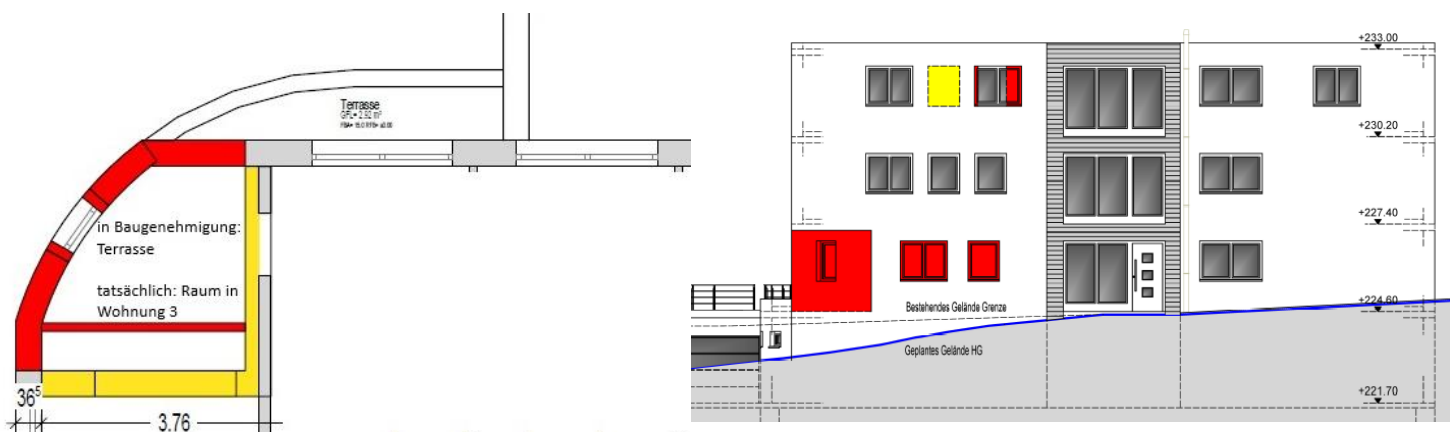
Das Bauvorhaben ist 2018 fertiggestellt worden. Nun ist aufgefallen, dass zwei der Wohnungen nicht entsprechend der genehmigten Planunterlagen errichtet worden sind. Um die veränderte Ausführung nachträglich genehmigen zu lassen, hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1991.

The detailed site plan shows the 'E. Penzlinhaus' (SFH) with a footprint of 725.40 m. The building includes a 'Dachterasse I. OG' and several terraces ('Terr. I. EG Balk. I. OG', 'Terr. I. EG Balk. I. OG', 'Terr. I. EG Balk. I. OG'). A red-shaded area is located on the roof. The plan also shows the 'Kleine Hasengasse' and 'Hasengasse' streets, and various technical annotations such as 'BPL', 'SD', 'Gst', and 'KlEP'. Dimensions and elevations are provided throughout the plan.

- Grundrissänderung im Gebäudeinneren bei Wohnung Nr. 3 und 8
- In Wohnung Nr. 3 war eine Terrasse an der nordöstlichen Seite des Gebäudes geplant, welche von dem Gebäudekörper des Ober- und Dachgeschosses überdacht wurde. Aus der Terrasse im Erdgeschoss wurde ein zusätzlicher Raum für Wohnung drei.



Das Bauvorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze an der Ostseite des Gebäudes minimal. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Verwaltung vor. Im Obergeschoss und Dachgeschoss überschreitet der Gebäudekörper die Baugrenze ebenfalls, wofür im Zuge der Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 bereits eine Befreiung erteilt wurde.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (0,4) wird weiterhin eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur veränderten Ausführung zweier Wohnungen des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.St. 946, Große Hasengasse 21 in Ilsfeld wird erteilt.