

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 01.10.2025

Ausbau des Dachgeschosses, Fl.St. 10466, Hürbelweg 4, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.10.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 14.10.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. St. 10466, Hürbelweg 4 in Ilsfeld wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Geplant ist der Dachgeschossausbau durch die Errichtung eines neuen Flachdachs an der gesamten Südseite sowie den Neubau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.St. 10466, Hürbelweg 4 in Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Bereits im Jahr 2024 ist für das Gebäude im Hürbelweg 4 die Errichtung eines neuen Flachdachs an der halben Süd- und Westseite sowie die Erweiterung einer Loggia von der Baurechtsbehörde genehmigt worden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Westlich Bild - 1. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan erlaubt ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Untergeschoss. Durch die geplante Flachdachaufstockung entsteht jedoch ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss. Hierfür müsste eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Dies ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

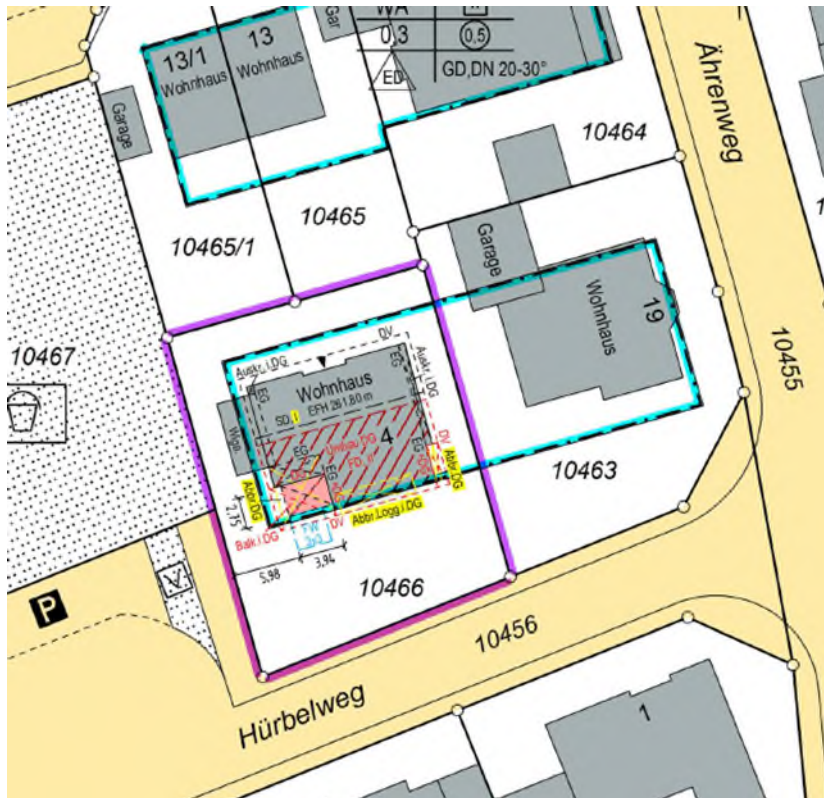
Nach herrschender Meinung stellt die im Bebauungsplan festgelegte Anzahl der Vollgeschosse jedoch einen Grundzug der Planung dar. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor.

Im Übrigen sind Dachaufbauten gemäß Bebauungsplan lediglich ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) bis maximal 1/3 der Trauflänge zulässig. Durch das geplante Bauvorhaben wird die Trauflänge über die gesamte Südseite unterbrochen. Es ist fraglich, ob dies noch dem Willen des Bebauungsplans entspricht.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass sich durch die geplante Flachdachaufstockung eine Überschreitung der Traufhöhe ergibt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe beträgt bergseits maximal 3,50 m und talseits maximal 6,00 m gemessen „von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut“. Im Baugesuch ist jedoch weder eine mittlere Geländehöhe definiert, noch existiert eine Vermaßung der talseitigen Gebäude- (Attika) und Geländehöhe. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich einer möglicherweise erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht möglich.

Da das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung alleine schon wegen der Entstehung des zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss bauplanungsrechtlich unzulässig ist, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Lageplan



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. St. 10466, Hürbelweg 4 in Ilsfeld wird nicht erteilt.