

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 02.10.2025

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2, 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 gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

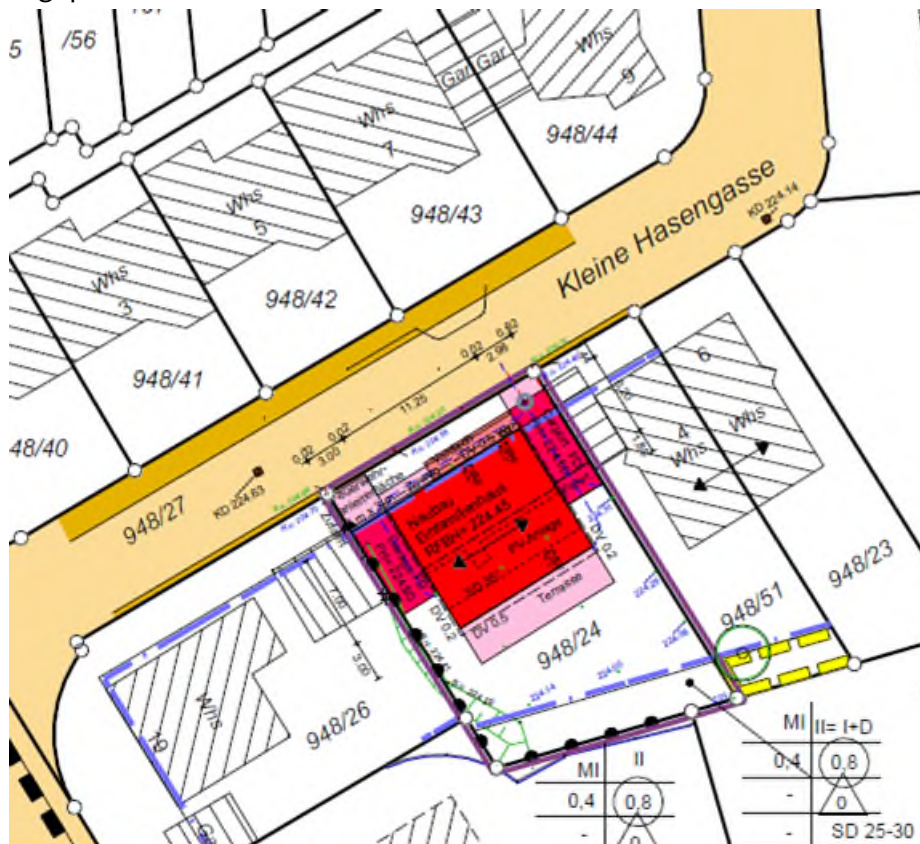
Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 948/24, Kleine Hasengasse 2 in Ilsfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

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

Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Baufenster fest, welches durch das Vordach und teilweise durch den Carport an der nordwestlichen Grundstücksseite überschritten wird (insgesamt ca. 15 m²). Hierfür 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. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet wurden in der Vergangenheit bereits Befreiungen für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt. Die beteiligten Angrenzer (Flst. 948/26 und 948/51) haben keine

Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nach Ansicht der Verwaltung vor.

Lageplan



Ferner ist gemäß Bebauungsplan eine Traufhöhe von maximal 4,50 m gemessen „von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes“ zulässig. Die Traufhöhe des geplanten Bauvorhabens beträgt 4,72 m. Für die Überschreitung bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Abweichung vor. Die Befreiung kann erteilt werden.

Ebenso legt der Bebauungsplan als Dachneigung 25-30 Grad fest. Gemäß den Bestimmungen im Textteil darf der Neigungswinkel um maximal 2 Grad über- oder unterschritten werden. Die Bauherrschaft beabsichtigt eine Dachneigung von 35 Grad. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Abweichung ist nach Einschätzung des Fachbereichs Planen und Bauen städtebaulich vertretbar.

Weiter schreibt der Bebauungsplan vor, dass Satteldächer mit naturfarbenen oder rot- bis rotbraun engobierten Dachziegeln einzudecken sind. Die Bauherrschaft möchte granitfarbene Beton-Dachsteine verwenden. Es ist über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden. Da das Bauvorhaben der PV-Pflicht unterliegt und PV-Module üblicherweise nicht naturfarben sind, ist ein einheitliches Erscheinungsbild ohnehin nicht mehr gegeben. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet sind bereits mehrere Dächer in Grautönen vorhanden. Die Verwaltung vertritt daher die Ansicht, dass die Befreiung erteilt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 948/24, Kleiner Hasengasse 2 in Ilsfeld wird erteilt.