

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 18.02.2026

Anbau an ein Wohnhaus – veränderte Ausführung, Fl.St. 484/1, Im Lug 38, Ilsfeld-Schozach

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 10.03.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 10.03.2026
☐	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 eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.St. 484/1, Im Lug 38 in Ilsfeld-Schozach wird erteilt.

Sachvortrag:

Am 15.05.1995 wurde ein Garagen- und Wintergartenanbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. St. 484/1, Im Lug 38 in Ilsfeld-Schozach genehmigt.

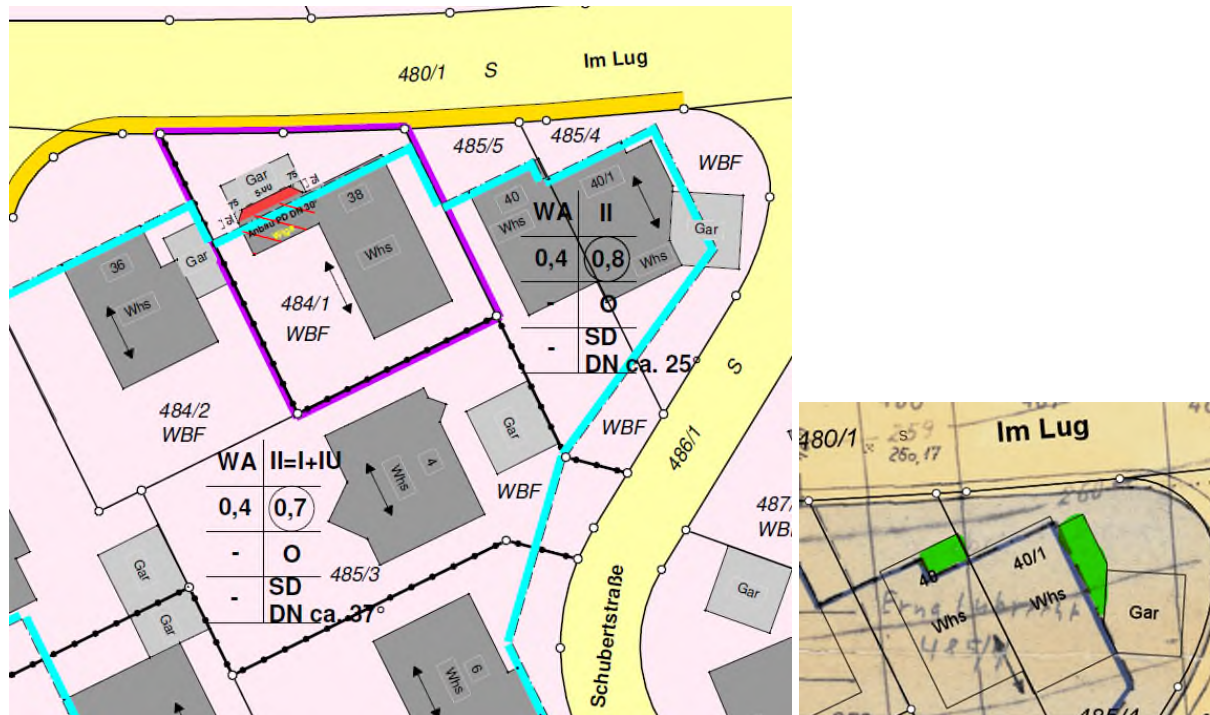
Bei einer Baukontrolle im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass die Dachform des Wintergartens von einem Flachdach in ein Pultdach geändert wurde. Da es sich dabei nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben i. S. d. § 50 LBO handelt, wurde der Eigentümer aufgefordert, entsprechende Planunterlagen zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einzureichen.

Auch nach mehrmaliger Fristverlängerung gingen keine Planunterlagen ein. Da die Baurechtszuständigkeit am 01.03.2023 von der Gemeinde Ilsfeld auf den GVV Schozach-Bottwartal übergegangen ist, hat dieser die Bearbeitung des Falls übernommen. Nachdem sich die Einreichung der Planunterlagen durch einen Eigentümerwechsel nochmals verzögert hat, liegen diese nun vor.

Der Bauherr beabsichtigt die nachträgliche Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für die veränderte Ausführung des ca. 24 m² großen Anbaus. Folgende Abweichungen zu der 1995 erteilten Baugenehmigung liegen vor:

- Pultdach statt Flachdach
- Anbau an der Nordseite 0,75 m breiter
- Nutzung als Wohnraum statt Wintergarten

Lageplan



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinterer Weiler“ aus dem Jahr 1972.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Baufenster fest. Die 0,75 m breitere Ausführung des Anbaus überschreitet die Baugrenze. Durch die Baugenehmigung vom 15.05.1995 wurde die Nichteinhaltung des Baufensters durch die Garage genehmigt. Zudem gibt es im einschlägigen Bebauungsplangebiet bereits Überschreitungen der Baugrenze (z. B. Im Lug 40 und 40/1; im obigen Lageplan falsch dargestellt; siehe grün markierte Bereiche). Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder eine Zulassung nach § 23 BauNVO - je nach Einschätzung der Baurechtsbehörde - kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden.

Ferner gibt der Bebauungsplan als Dachform ein Satteldach sowie eine Dachneigung von ca. 25° vor. Der Anbau wurde mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt. Das Hauptdach entspricht den Vorschriften des Bebauungsplans. Zudem wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse (zwei) eingehalten. Die Verwaltung hält die Abweichung daher für städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur veränderten Ausführung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.St. 484/1, Im Lug 38 in Ilsfeld-Schozach wird erteilt.