

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 18.02.2026

**Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Fl.St. 519, Kernerstraße 20, Ilsfeld**

<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 zu dem Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 519, Kernerstraße 20 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

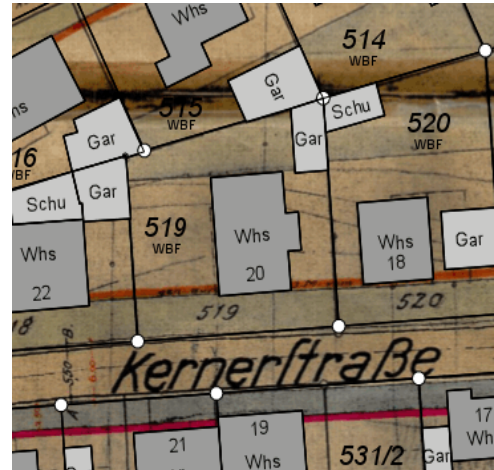
Der Bauherr plant den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 519, Kernerstraße 20 in Ilsfeld. Neben Umbauten im Gebäudeinneren sollen zwei Dachgauben sowie zwei Balkone (EG und DG) und drei kleine Terrassen (UG) errichtet werden. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Lauffener Straße“ aus dem Jahr 1952. Dieser setzt lediglich eine Baulinie, eine Vorgartenfläche sowie eine Bauverbotszone fest.

Das geplante Bauvorhaben hält diese Vorgaben nicht ein. Folgende Abweichungen liegen vor:

- Stellplätze an der Südseite befinden sich in der Vorgartenfläche (ca. 34,5 m²)
- Terrasse im UG an der Südseite befindet sich in der Vorgartenfläche (ca. 8 m²)
- Terrasse im UG an der Nordseite befindet sich in der Bauverbotszone (ca. 3 m²)

Lageplan



Eine Einschätzung der Baurechtsbehörde, ob über die Abweichungen im Rahmen von Zulassungen nach § 23 BauNVO durch den GVV Schozach-Bottwartal entschieden wird, oder ob die Gemeinde über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden hat, liegt nicht vor.

Die Inanspruchnahme der nördlichen Bauverbotszone durch die Terrasse ist sehr geringfügig. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits mehrere genehmigte bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone. Die südliche Terrasse tritt von der Baulinie vor und befindet sich innerhalb der Vorgartenfläche. Durch die Lage im Untergeschoss und die vorhandene Geländehöhe tritt die Terrasse jedoch nicht als Baukörper in Erscheinung.

Die Herstellung der Stellplätze ist baurechtlich nicht erforderlich, wird von der Gemeinde aber ausdrücklich begrüßt. In der Kernerstraße gibt es bereits vergleichbare Eingriffe in die Vorgartenfläche (z. B. Kernerstraße 4). Seitens der Gemeindeverwaltung wird angeregt, die Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Ähnlichem anzulegen.

Die Gemeinde sieht die Überschreitungen insgesamt als städtebaulich vertretbar an.

Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben muss sich deshalb „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Die Höhe des Hauptdaches wird durch den Umbau nicht verändert. Lediglich die Traufhöhe im Bereich der Gauben erhöht sich. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist damit zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 519, Kernerstraße 20 in Ilsfeld wird erteilt.