

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 25.03.2026

Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen, Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 14.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 14.04.2026
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren planen den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet.

Diese ist am 23.11.2023 in Kraft getreten und gemäß der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2025 um ein weiteres Jahr verlängert worden (§ 17 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13374 umfasst.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden.

Für das geplante Bauvorhaben wird demnach eine Ausnahme von der Veränderungssperre benötigt. Nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies würde bedeuten, dass die Bauherrschaft das Vorhaben - vorbehaltlich Baugenehmigung und Baufreigabe - trotz Veränderungssperre ausführen darf.

Unter dem Begriff des öffentlichen Belangs sind in diesem Kontext die öffentlichen Belange gemeint, die für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung erheblich sind. Dies betrifft das **Bedürfnis der Gemeinde nach der Sicherung ihrer bauplanerischen Vorstellungen.**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung aufgetretenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Durch den Bebauungsplan soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erreicht werden. Am 21.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ gebilligt.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten (ca. 160 m² und 89 m²) und vier Stellplätzen. Nach Überprüfung des Bauvorhabens mit den geplanten Bebauungsplan-Änderungen kann kein überwiegend öffentlicher Belang zur Sicherung der bauplanerischen Vorstellungen festgestellt werden, der gegen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre spricht. Das geplante Vorhaben ist mit den vorgesehenen Änderungen kompatibel.

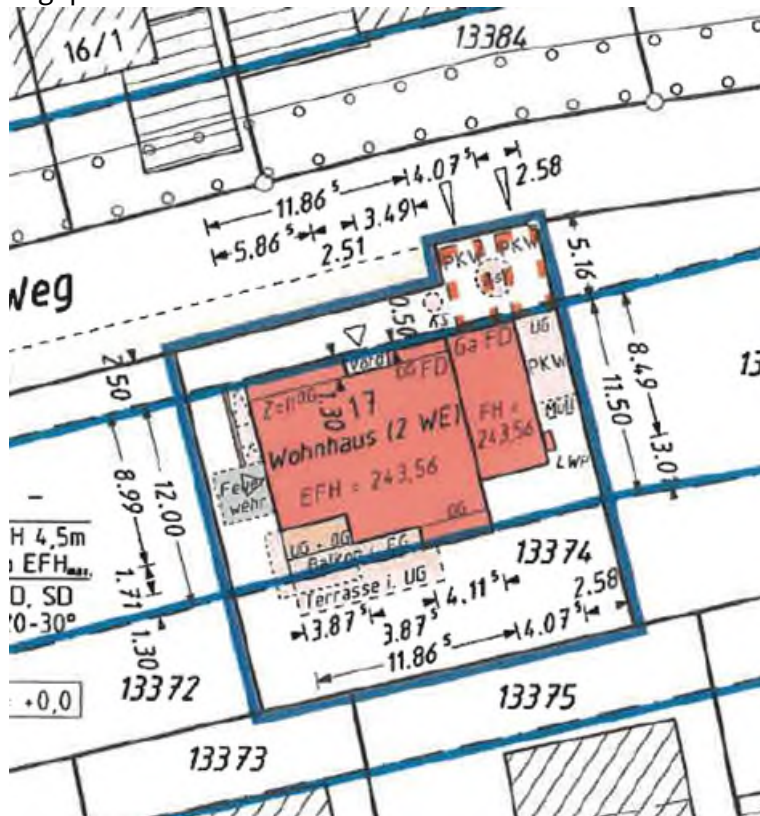
Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann in diesem Fall erteilt werden.

Damit ist der Weg für eine bebauungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung nach den §§ 30 – 37 BauGB eröffnet.

Von den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ weicht das geplante Bauvorhaben wie folgt ab:

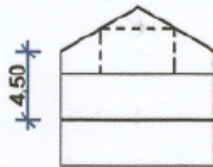
Die südliche Baugrenze wird durch die Terrasse im UG (ca. 15 m²) und durch den Balkon im EG (ca. 3,6 m²) überschritten. Für die Abweichungen sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Nach Ansicht der Verwaltung ist die Überschreitung durch den Balkon als Gebäudekörper geringfügig. Die Überschreitung der Terrasse im UG, welche nicht als Baukörper in Erscheinung tritt, ist ebenso vertretbar. Vergleichbare Abweichungen wurden in der Vergangenheit bereits genehmigt. Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können erteilt werden.

Lageplan



Ferner setzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe als maximal 4,50 m fest. Diese ist zu messen ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Gebäudehöhe ist bei Flachdachbauten an der Oberkante Attika zu messen. Zudem ist ein abgesetztes Staffelgeschoss gemäß dem folgenden Schemaschnitt zulässig.

4,50 m zu messen ab
der maximalen EFH



Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur um 0,90 m. Hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Befreiungen in dieser Größenordnung wurden in dem einschlägigen Bebauungsplangebiet bereits erteilt. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann damit erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld wird erteilt.
2. Das aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. St. 13374, August-Lämmle-Weg 17 in Ilsfeld wird erteilt.