

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 27.04.2026

Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.St. 5860, Krametshalde 5, Ilsfeld-Helfenberg

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 12.05.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 12.05.2026
<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

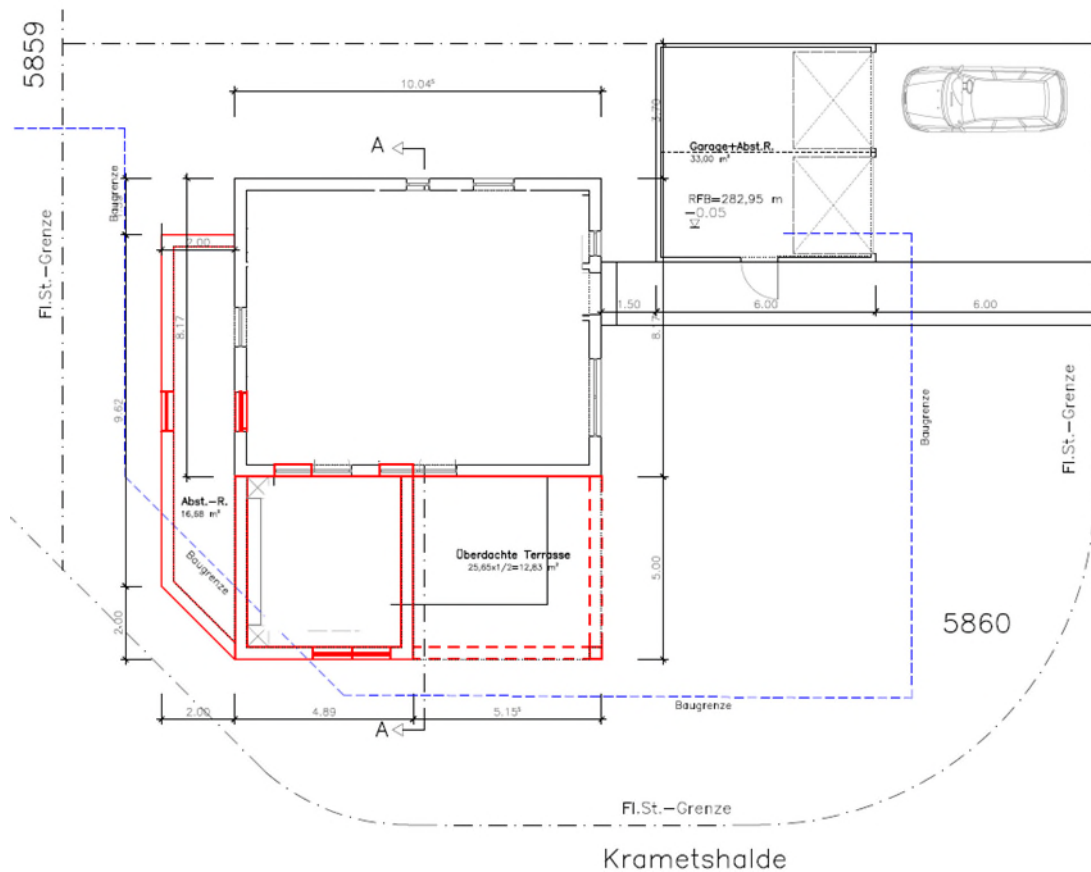
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krametshalde I“ aus dem Jahr 1995. Da das geplante Vorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt, hat der Bauherr eine **Bauvoranfrage** nach § 57 LBO eingereicht, um die Zulässigkeit der Abweichungen vorab verbindlich zu klären.

Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, welches an der nordwestlichen Seite durch den Anbau teilweise überschritten wird. Die nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderliche Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vergleichbare Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits erteilt (z. B. Krametshalde 13, 14).



Lageplan

Ferner trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen hinsichtlich der Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen:

1. Bei Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt wurde, wird ab dieser bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen -> max. 4,0 m
2. Bei Baugrundstücken, für die keine EFH festgesetzt wurde, wird von der im Mittel entlang der berg- bzw. talseitigen Außenwand gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen -> bergseitig max. 3,80 m; talseitig max. 5,50 m

Vorliegend wird in dem einschlägigen Bebauungsplan „Krametshalde I“ keine EFH für das Fl. St. 5860 vorgegeben. D. h. die Traufhöhe müsste gemäß Nr. 2 ermittelt werden.

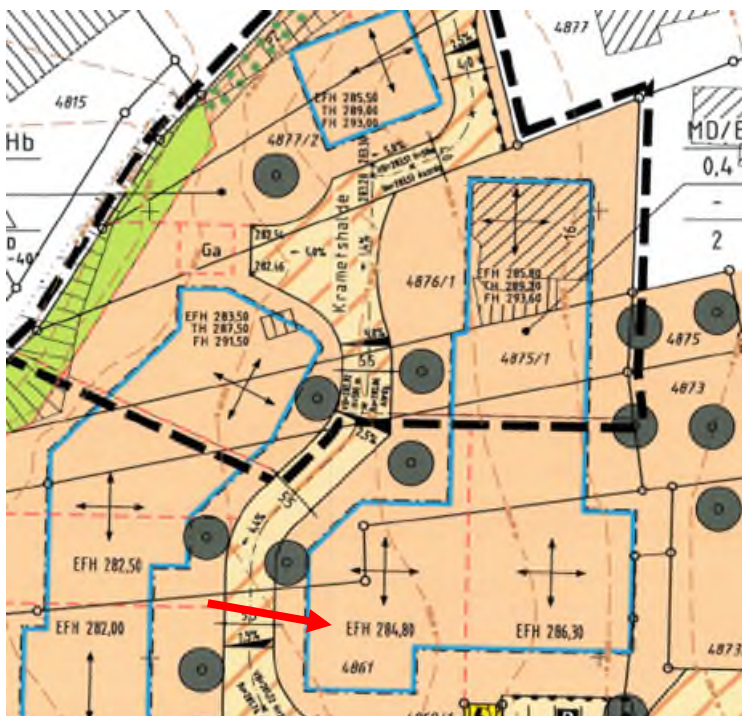
Allerdings ergibt sich folgendes Problem:

Das Baugrundstück weist keine Höhenunterschiede auf. Es ist fraglich, wie die Traufhöhe bei dem ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2016 beurteilt wurde. Grundsätzlich kann nicht für beide Traufseiten die maximale **talseitige** Traufhöhe zugrunde gelegt worden sein. Anderenfalls würde sich aber an der (topographisch gesehen) eigentlichen **Bergseite** (Osten) eine **Traufhöhenüberschreitung** ergeben. Eine Befreiung hierfür wurde in der damaligen Baugenehmigung jedoch nicht ausdrücklich erteilt.

In dem genehmigten Schnitt des damaligen Baugesuchs wurde seitens Antragsteller/Planer „EFH 284,80 lt. B-Plan“ vermerkt. Die tatsächliche EFH wurde auf 283,00 m ü. NN festgelegt. Dadurch wäre die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,0 m bei Messung ab der festgesetzten EFH eingehalten – obwohl die TH ab der tatsächlichen EFH (283,00 m) 4,90 m beträgt.

Allerdings ist schon die Annahme, dass die EFH für das Baugrundstück auf 284,80 festgesetzt wurde, nicht korrekt. Es existiert zwar ein Bebauungsplan „Krametshalde I – 1. Änderung“ aus 2006, auf dem diese EFH für das Baugrundstück angegeben wird. Jedoch erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nur auf die weiter nördlich gelegenen Grundstücke (siehe schwarz gestrichelte Linie). Wieso u. a. das Grundstück Fl. St. 5860 überhaupt auf diesem Plan abgebildet ist und welchen Hintergrund die Angabe der EFH hat bzw. wie diese festgelegt wurde, ist unklar. **Jedenfalls entfaltet dies rechtlich keine Wirkung.**

Falls die EFH bei der Beurteilung 2016 fälschlicherweise zugrunde gelegt wurde, hätte zumindest eine Befreiung für die Unterschreitung der festgesetzten EFH erteilt werden müssen. Dies ist ebenso nicht ersichtlich.



Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Vorgabe bezüglich der Traufhöhe (wie oben unter Nr. 2 beschrieben), ist der geplante Anbau wie folgt zu beurteilen:

Der Anbau befindet sich (hauptsächlich) auf der Westseite des Grundstücks. Dabei handelt es sich grundsätzlich um die Talseite, weshalb hier eine Traufhöhe von maximal 5,50 m gelten würde. Diese Traufhöhe wird von dem geplanten Anbau um 9 cm überschritten, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Des Weiteren wird eine Dachneigung von 30-40 Grad vorgegeben. Der Quergiebel-Anbau, welcher sich über die gesamte Westseite erstreckt, hat lediglich eine Dachneigung von 13 Grad. Auch hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 BauGB. Eine Befreiung in diesem Maß wurde im einschlägigen Bebauungsplangebiet noch nicht erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung führen die Abweichungen (Traufhöhe und Dachneigung) insgesamt dazu, dass das Gebäude - in der gewachsenen Struktur des Bebauungsplangebiets - zu massiv wirkt. Die Befreiungen sind daher städtebaulich nicht mehr vertretbar. Die Baurechtsbehörde hält die städtebauliche Vertretbarkeit ebenfalls als strittig. Erschwerend kommt die fragliche Beurteilung bei der ursprünglichen Errichtung des Einfamilienhauses im Jahr 2016 hinzu.

Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu versagen. Dem Bauherrn ist zu raten, das Vorhaben so umzuplanen, dass es städtebaulich vertretbar ist. Die veränderte Planung kann anschließend zusammen mit dem ohnehin noch erforderlichen Bauantrag eingereicht werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. St. 5860, Krametshalde 5 in Ilsfeld-Helfenberg wird nicht erteilt.