

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 01.06.2026

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.St. 7040, Höhenweg 24, Ilsfeld-Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.06.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.06.2026
<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 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 7040, Höhenweg 24 in Ilsfeld-Auenstein wird erteilt.

**Sachvortrag:**

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 7040, Höhenweg 24 in Ilsfeld-Auenstein. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnlesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahr 2018. Dieser schreibt für das Baugrundstück eine maximale Traufhöhe von 4,50 m gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut vor.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird durch das geplante Bauvorhaben laut Aussage der Baurechtsbehörde um ca. 21 cm überschritten. Hierfür bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. 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.

Durch die Festlegung der Höhen soll laut der Begründung zum Bebauungsplan ein ansprechendes Gesamtbild und ein harmonischer Übergang von der bestehenden zu der neuen Bebauung geschaffen werden. Die Verwaltung ist nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde der Ansicht, dass dieses Ziel trotz der Überschreitung erreicht wird.

In der westlich des Baugrundstücks gelegenen Randbebauung des Baugebiets „Mühlrain-Erweiterung“ ist eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Für die nordöstlich gelegenen Grundstücke Höhenweg 26 und 28 ist gemäß Bebauungsplan „Hühnesäcker/Mühlrain“ eine Gebäudehöhe von maximal 7,20 m vorgeschrieben. Dort sind zwei Flachdachbauten vorhanden, deren OK Attika bei 262,94 üNN bzw. 261,20 üNN liegt. Die Traufhöhe des geplanten Bauvorhabens liegt bei 259,115 üNN. Zudem verfügt das geplante Gebäude über einen großzügigen Dachüberstand, weshalb die Traufhöhen-Überschreitung optisch nicht so stark in Erscheinung tritt. Die Abweichung von der maximal zulässigen Traufhöhe ist daher städtebaulich vertretbar. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden. Die Verwaltung weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass an dieser Stelle ein Präzedenzfall geschaffen wird, welcher für künftige, ähnliche Fälle beispielgebend sein wird.

#### Lageplan



Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. die vorgeschriebene maximale Firsthöhe) werden eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.St. 7040, Höhenweg 24 in Ilsfeld-Auenstein wird erteilt.