

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 01.06.2026

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1, Ilsfeld

<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

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1 in Ilsfeld wird lediglich hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Überschreitung des Baufensters, der Dachneigung sowie der Traufhöhe erteilt, sofern die EFH reduziert wird. Eine geringere Überschreitung der EFH kann in Aussicht gestellt werden.
2. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird nicht erteilt.

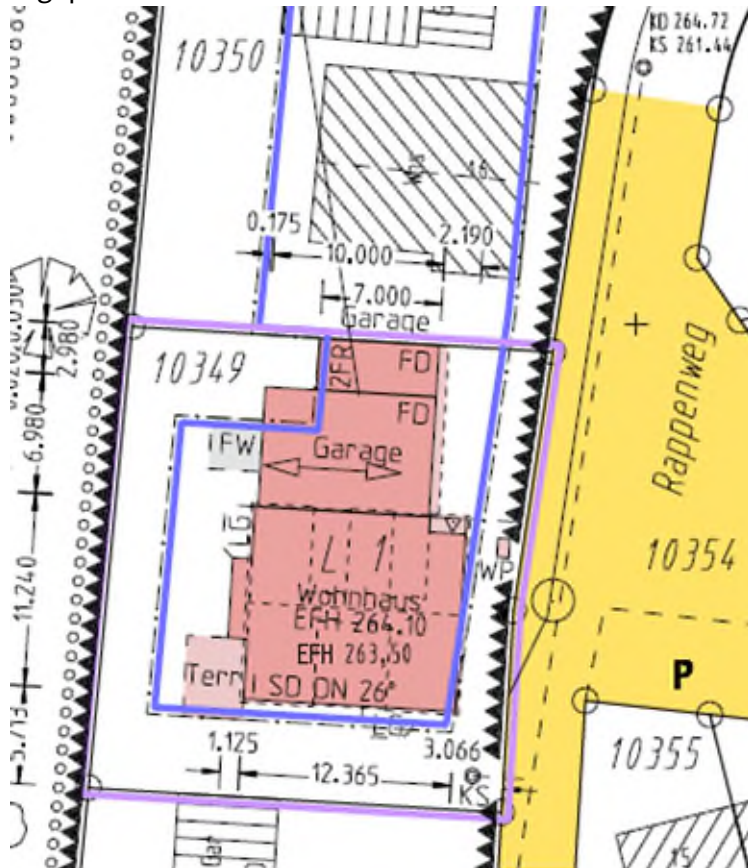
Sachvortrag:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1 in Ilsfeld. Hierzu wurde ein Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Bild – 1. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans in den nachfolgend aufgeführten Punkten, weshalb Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich sind. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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.

Lageplan



1. Die **nicht überbaubare Grundstücksfläche** wird wie folgt in Anspruch genommen:
 - Wärmepumpe vollständig außerhalb Baufenster
 - Lichtschächte, Dachvorsprung und Lichtgräben teilweise außerhalb des Baufensters
 - Garage zum Teil außerhalb des Baufensters

Über die Wärmepumpe sowie die geringfügigen Überschreitungen durch die Lichtschächte, Lichtgräben und den Dachvorsprung entscheidet die Baurechtsbehörde im Rahmen einer Zulassung nach § 23 BauNVO.

Die Befreiung für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Garage (ca. 5,9 m²) kann nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden. Vergleichbare Fälle sind im Bebauungsplangebiet mehrfach vorhanden.

2. Die vorgeschriebene **Dachneigung** von 15-25 Grad wird um einen Grad überschritten.

Da es sich dabei um eine geringfügige Abweichung handelt und bereits mehrere Bauvorhaben von der vorgeschriebenen Dachneigung befreit worden sind, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor.

3. Die festgesetzte **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** wird um 60 cm überschritten.

Der Bebauungsplan legt für das Grundstück eine EFH von 263,50 üNN fest. Die Bauherrschaft beabsichtigt eine EFH von 264,10 üNN. Grund dafür ist laut Antragsunterlagen die Anpassung an den höchsten Geländepunkt an der Straße. Es soll einer Gefährdung bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden und zudem kein zu großes Gefälle für die Garagenzufahrt entstehen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wurde die Festlegung der EFH aufgenommen, um die Emissionen der L1100 insoweit einzudämmen, dass der Lärmpegel in den Erdgeschossen als zumutbar und vertretbar angesehen werden kann. Inwieweit dies durch das Anheben der EFH in dem beantragten Maß noch sichergestellt ist, ist fraglich.

4. Die maximal zulässige **Traufhöhe** wird um 56,5 cm überschritten.

Gemäß Nr. 2.1 – 1 a) darf die Höhe von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m betragen. Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen beträgt die Traufhöhe 4,065 m. Grund für die Überschreitung ist laut Antragsteller die Ermöglichung einer ordentlichen Nutzung des Dachgeschosses.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Traufhöhen-Überschreitung isoliert betrachtet vertretbar ist. Ähnliche Befreiungen sind im Bebauungsplangebiet bereits erteilt worden. In Kombination mit der Überschreitung der EFH sieht die Verwaltung die geplante Traufhöhe jedoch kritisch.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 6,80 m gemessen ab der festzulegenden EFH vorgeschrieben. Die **Firsthöhe** der aktuellen Planung liegt bei 270,90 üNN. Laut Antrag ist damit die Firsthöhe von höchstens 6,80 m eingehalten. Diese bezieht sich vorliegend auf die geplante EFH von 264,10 üNN. Legt man die im Bebauungsplan festgelegte EFH von 263,50 üNN zugrunde, wäre die Firsthöhe mit 7,40 m nicht eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann aufgrund der Vielzahl der Befreiungen nicht erteilt werden. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, eine Bereitschaft hinsichtlich der beantragten Befreiungen für die Überschreitung des Baufensters mit der Garage, die Dachneigung i. H. v. 26 Grad sowie die geplante Traufhöhe zu signalisieren. Auch die städtebauliche Vertretbarkeit einer geringeren Überschreitung der EFH schließt die Verwaltung nicht aus.

Im Zuge der Beteiligung der Gemeinde hat die Baurechtsbehörde auch um Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB („Bau-Turbo“) gebeten. Danach sind gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus weitergehende Befreiungen denkbar. Die Überschreitung der EFH sowie die Traufhöhen-Überschreitung bieten zwar qualitativ mehr Wohnraum für die Bauherrschaft, tragen allerdings nicht zur Schaffung neuer Wohnungen bei. Die Verwaltung würde daher den § 31 Abs. 3 BauGB in diesem Fall nicht anwenden. Zudem erübrigt sich eine Entscheidung nach § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB, sobald kleinere Anpassungen vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.St. 10349, Rappenweg 14/1 in Ilsfeld wird lediglich hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Überschreitung des Baufensters, der Dachneigung sowie der Traufhöhe erteilt, sofern die EFH reduziert wird. Eine geringere Überschreitung der EFH kann in Aussicht gestellt werden.
2. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird nicht erteilt.