

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 16.06.2026

Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage, Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
14.04.2026	TA/ö

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 Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 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 Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

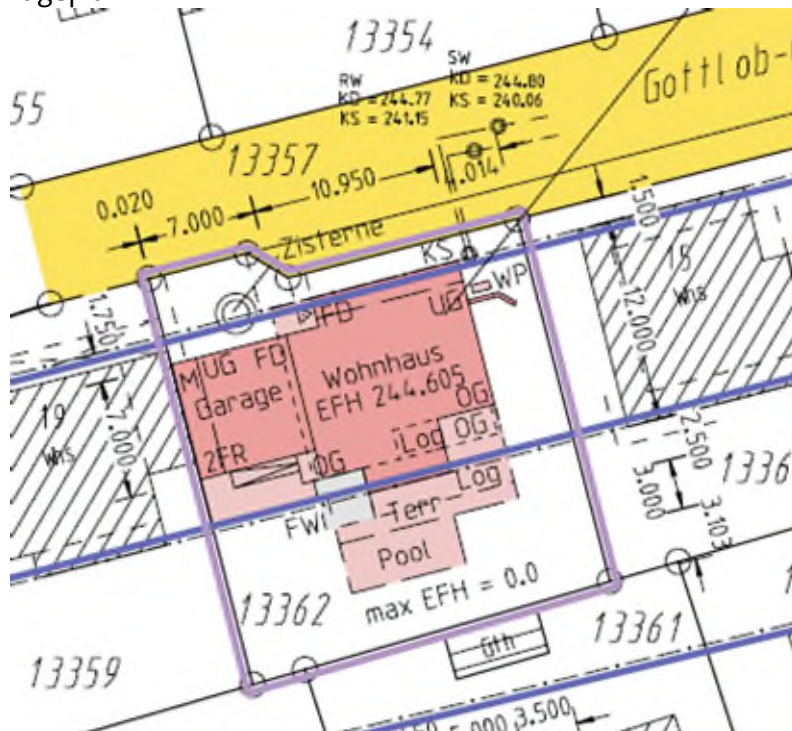
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinhäldenweg – 2. Erweiterung“ aus dem Jahr 2015. In seiner Sitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet. Diese ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2023 in Kraft getreten und gemäß der

Von dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist unter anderem auch das Fl.St. 13362 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. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.04.2026 wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 3 der Satzung über die Veränderungssperre i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB für die Zulassung einer **Ausnahme von der Veränderungssperre** bereits erteilt.

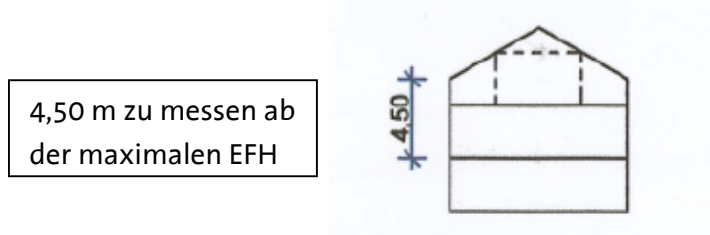
Die Bauherrschaft hat deshalb **aktualisierte Planunterlagen** eingereicht.

Der Pool auf der Südseite befindet sich außerhalb des Baufensters. Da die Fläche, in der sich der Pool befindet, nicht mit weiteren Restriktionen belegt ist, kann der Pool als Nebenanlage gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Über die Zulassung hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden.

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.



Das geplante Staffelgeschoss überschreitet die Hüllfigur um ca. 0,90 m (vorherige Planung ca. 1,80 m).

Für die Überschreitung hinsichtlich der Höhe ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Vergleichbare Befreiungen wurden im einschlägigen Plangebiet bisher schon erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

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 Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 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 Einfamilienhauses mit Anbaugarage auf dem Grundstück Fl.St. 13362, Gottlob-Obenland-Straße 17 in Ilsfeld wird erteilt.