Vorlage Nr. 4 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 30.09.2026

Neubau eines Doppelhauses, Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8, Ilsfeld

Beratung			**Beschluss**		
☒	Technischer Ausschuss	am 13.10.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 13.10.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

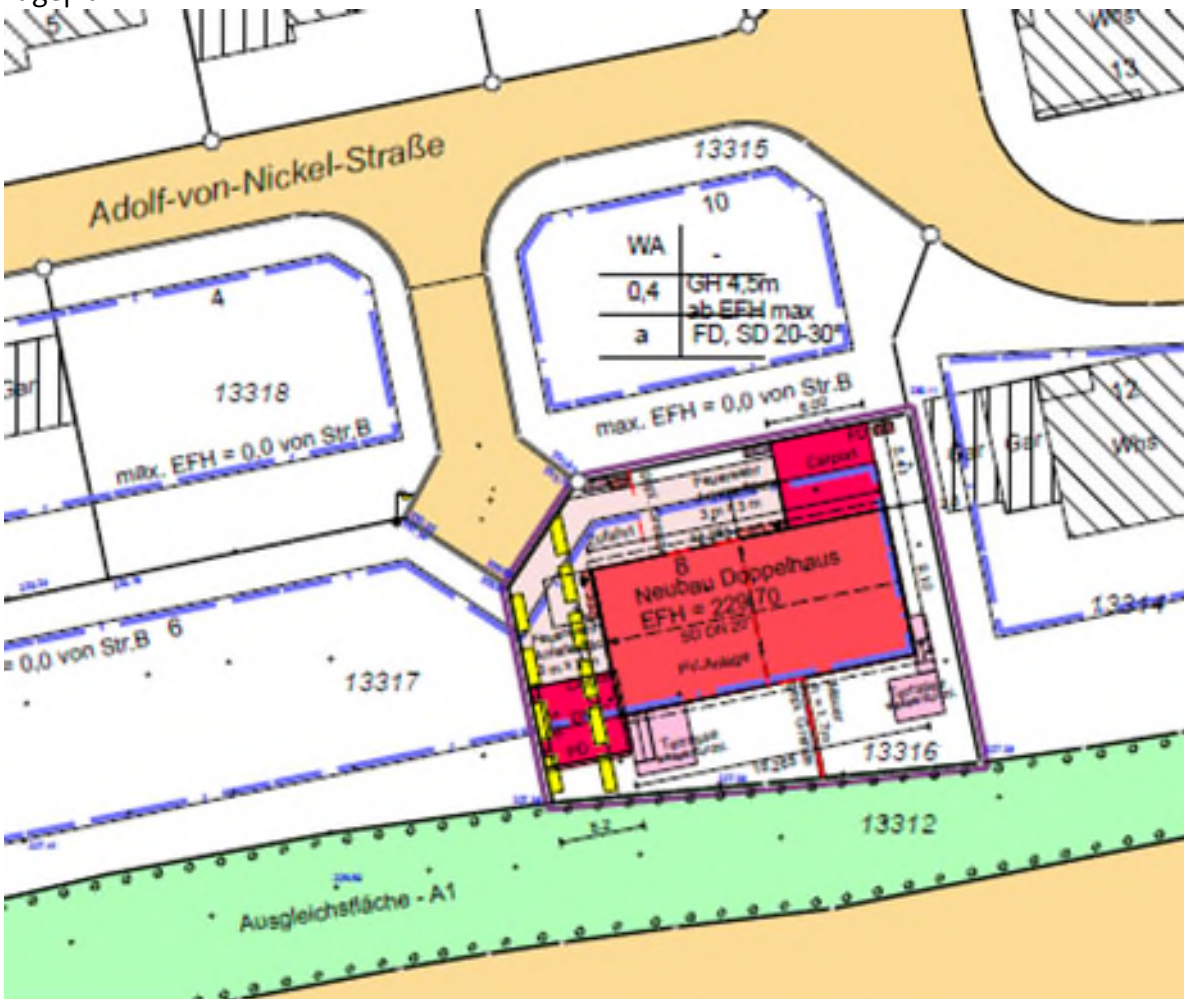
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8 in Ilsfeld wird erteilt. Zur Duldung und Regelung der Überbauung der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8 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. Dieser wird zum Zeitpunkt der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.10.2026 voraussichtlich schon in Kraft getreten und die seit 23.11.2023 geltende Veränderungssperre außer Kraft getreten sein. Falls dies nicht der Fall sein sollte, wird in der Sitzung zusätzlich noch über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre entschieden.

Lageplan



Die Vorgaben des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ werden von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten. Allerdings weicht das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ wie folgt ab:

Die **Carports** überschreiten die vorgegebene Baugrenze. Dies ist gemäß Textteil zum Bebauungsplan zulässig. Der südwestliche Carport befindet sich jedoch in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrecht. Die Überbauung einer mit einem Leitungsrecht belegten Fläche widerspricht deren Zweckbestimmung. Um die Zulassung der Überbauung näher zu regeln (Zugänglichkeit zu den Kanälen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken, Kostentragung für den Rückbau usw.) ist ein **öffentlich-rechtlicher Vertrag** abzuschließen. Dies wurde in mehreren Fällen bereits gemacht (z. B. Gottlob-Obenland-Straße 38/1 und 38/2).

Die beiden Wärmepumpen und Müllplätze befinden sich ebenso außerhalb des Baufensters. Die Entscheidung trifft die Baurechtsbehörde im Wege einer Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Zusätzlich sind im Süden zwei Treppenanlagen vom Erdgeschoss in den jeweiligen Garten vorgesehen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Nach Ansicht der Verwaltung trifft dies bei den Treppen zu, da sie ihrem Umfang und Auswirkungen nach gegenüber dem Gesamtbauvorhaben nicht nennenswert ins Gewicht fallen bzw. in Erscheinung treten. Je nach Beurteilung der Baurechtsbehörde genügt hier eine Zulassung statt einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Auch die beiden Terrassen nehmen insgesamt ca. 17,9 m² außerhalb des Baufensters ein. Vergleichbare Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden in der Vergangenheit erteilt.

Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aufgrund der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen (Carports samt Zufahrten, Nebenanlagen) überschritten. Dies ist bereits bei anderen Bauvorhaben gegeben (Gottlob-Obenland-Straße 38/1 und 38/2, Adolf-von-Nickel-Straße 6).

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden, sofern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Überbauung des Leitungsrechts abgeschlossen wird.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.St. 13316, Adolf-von-Nickel-Straße 8 in Ilsfeld wird erteilt. Zur Duldung und Regelung der Überbauung der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.