Vorlage Nr. 5 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 14.09.2026

Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung, Fl.St. 5312/5, Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7, 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 gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 5312/5, Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7 in Ilsfeld wird erteilt.

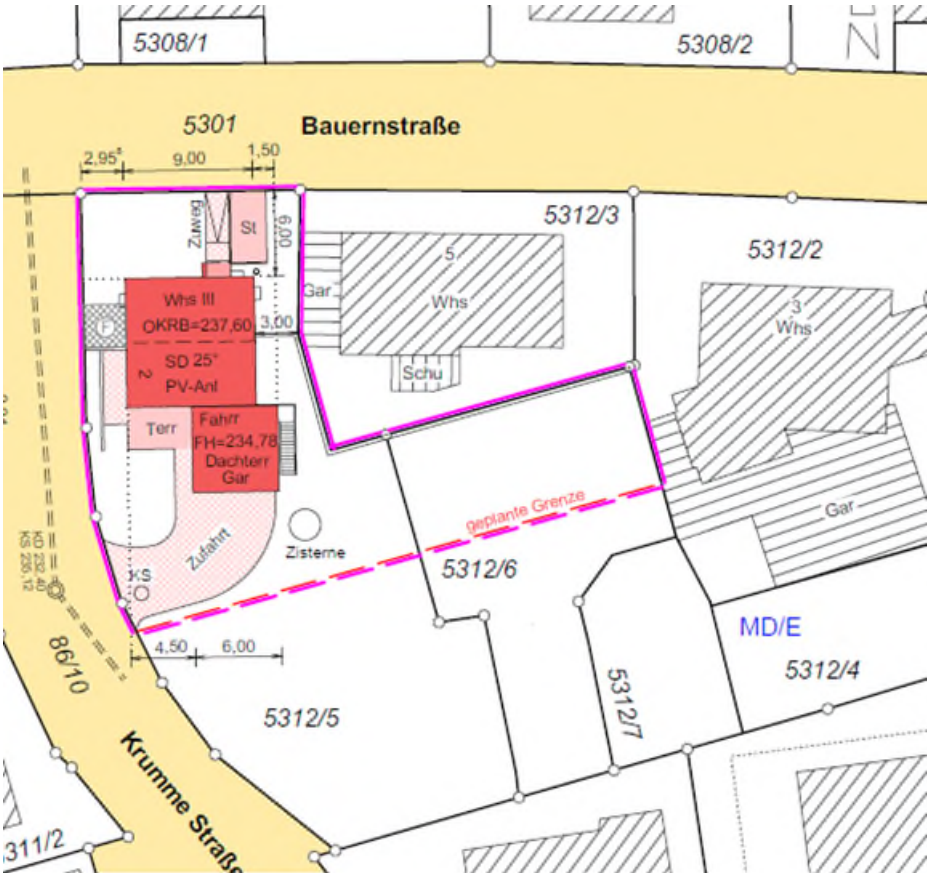
Sachvortrag:

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung im Untergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 5312/5 in der Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7 in Ilsfeld. Für den Neubau sollen diverse Gebäude auf dem o. g. sowie dem Grundstück Fl.St. 5312/6 abgerissen werden (mehrere Scheunen, Wohnhaus).

Hierfür hat die Bauherrschaft einen Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ aus dem Jahr 1991. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die **Art der baulichen Nutzung** festsetzt. Vorliegend handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit Einschränkung von Vergnügungsstätten. Wohngebäude sind im Dorfgebiet allgemein zulässig.

Lageplan



Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach [...] [dem] Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Das **Maß der baulichen Nutzung** lässt sich anhand der eingereichten Ansichten (siehe Anlage) beurteilen. Die Firsthöhe liegt bei 245,01 üNN und ist damit deutlich geringer als die Firsthöhe der abzureißenden Scheune, die sich derzeit am entsprechenden Standort befindet. Auch die Firsthöhe des Nachbargebäudes Bauernstraße 5 liegt über der Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens (247,2 üNN). Die Traufhöhe mit 242,91 üNN fügt sich nach Ansicht der Verwaltung ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein.

Die überbaute Grundstücksfläche wird durch den Abriss mehrerer Gebäude reduziert.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Voraussetzungen nach § 34 BauGB sind erfüllt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stellplatz und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.St. 5312/5, Krumme Straße 2 / Bauernstraße 7 in Ilsfeld wird erteilt.