Vorlage Nr. 6 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 01.10.2026

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses, Fl.St. 948/10, Oststraße 6, 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 zu der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 948/10, Oststraße 6 in Ilsfeld wird für beide Optionen der Bebauung versagt.

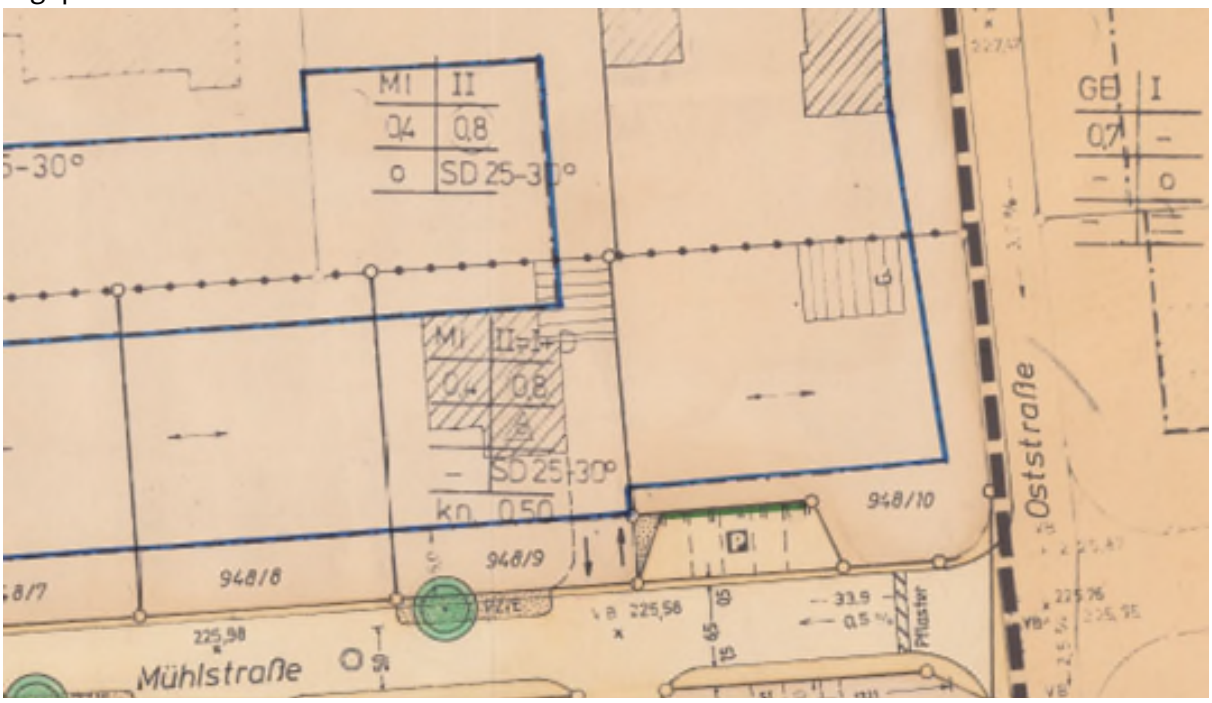
Sachvortrag:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 948/10, Oststraße 6 in Ilsfeld. Da von den Vorschriften des Bebauungsplans abgewichen werden soll, wurde eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1991. Dieser enthält folgende Festsetzungen für das Fl.St. 948/10:

- Zwei Vollgeschosse (ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Dachgeschoss)
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25-30 Grad
- Kniestock maximal 0,50 m
- Traufhöhe max. 4,50 m

Lageplan



Die Bauherrschaft plant ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 100 m². Derzeit existieren zwei Optionen zur vorgesehenen Bebauung (siehe Anlage):

1. Haus mit Walmdach (22 Grad Dachneigung), Traufhöhe 6,84 m (bevorzugte Variante)
2. Haus mit Satteldach (30 Grad Dachneigung), Traufhöhe 5,35 m, Kniestock 1,80 m (Alternative)

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baurechtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Zu 1.
Das Nachbargrundstück ist ebenfalls mit einem Walmdach-Gebäude bebaut. Zu beachten ist, dass dies vor Inkrafttreten des gültigen Bebauungsplans „Hinter der Mühle – 1. Änderung“ errichtet wurde, dieser Baugenehmigung lagen also andere Beurteilungskriterien zugrunde. Grundsätzlich geht die Verwaltung aber davon aus, dass der Technische Ausschuss ein Walmdach auf diesem (Eck-)Grundstück für städtebaulich vertretbar hält und die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilen würde (ebenso für die Dachneigung). Allerdings nicht wie in dem Entwurf der Antragsteller dargestellt mit einer Traufhöhe von 6,84 m, die die zulässige Traufhöhe um mehr als 2 m überschreitet. Das geplante Bauvorhaben wäre ein Präzedenzfall. Durch seine Kubatur würde sich das Gebäude deutlich von der vorhandenen Bebauung abheben. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung zu massiv und städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für Option 1 der gewünschten Bebauung ist daher zu versagen.

Zu 2.
Im einschlägigen Bebauungsplangebiet gibt es zwar Überschreitungen der maximalen Kniestockhöhe, allerdings nicht in diesem Maß und nicht in Kombination mit einer Traufhöhen-Überschreitung. Die Planung würde einen Präzedenzfall herbeiführen. Nach Einschätzung der

Verwaltung ist ein Kniestock von 1,80 m bei einer Traufhöhe von 5,35 m nicht mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB liegen nicht vor.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für Option 2 der gewünschten Bebauung ist deshalb ebenfalls zu versagen.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist den Antragstellern zu raten, sich mit einem Architekten in Verbindung zu setzen. Aufgrund der Grundstücksgröße und den Vorgaben des Bebauungsplans ist sicherlich eine Planung zu erreichen, die mit den städtebaulichen Vorstellungen verträglich ist. Insbesondere könnte mit Gauben oder Zwerchgiebeln gearbeitet werden, um im Dachgeschoss ein Vollgeschoss zu erreichen, ohne dass in solch einem Ausmaß von den Vorgaben zur maximalen Trauf- und Kniestockhöhe abgewichen werden muss.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 948/10, Oststraße 6 in Ilsfeld wird für beide Optionen der Bebauung versagt.