Vorlage Nr. 1 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 19.10.2026

Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Fl.St. 10359, Rappenweg 11, Ilsfeld

Beratung			**Beschluss**		
☒	Technischer Ausschuss	am 10.11.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 10.11.2026
☐	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 Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.St. 10359, Rappenweg 11 in Ilsfeld wird erteilt.

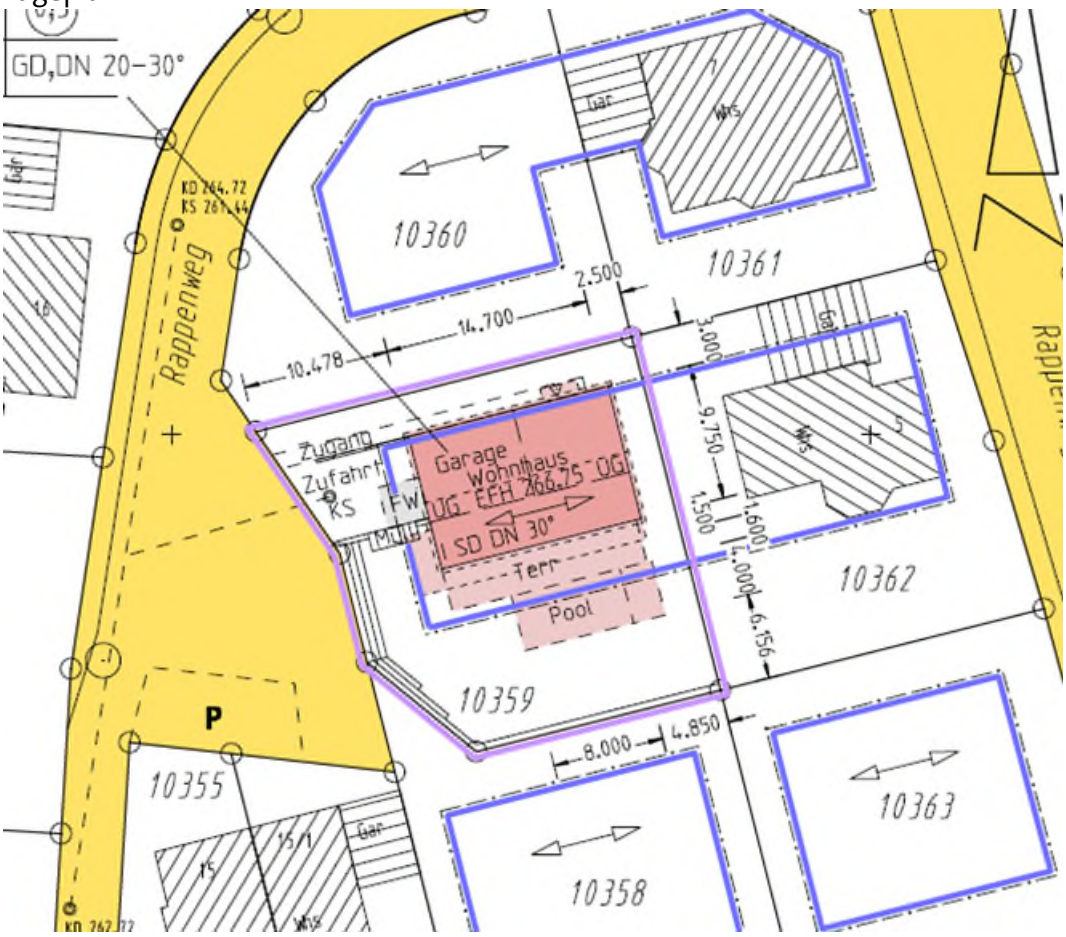
Sachvortrag:

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.St. 10359, Rappenweg 11 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. Dieser setzt ein Baufenster fest, welches von dem geplanten Bauvorhaben wie folgt überschritten wird:

- Vordach Eingang in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf der Nordseite
- Müllabstellplatz teilweise außerhalb des Baufensters auf der Westseite
- Pool auf der Südseite überschreitet die Baugrenze
- Stützmauer im Süden und Westen außerhalb des Baufensters
- Gartenhaus auf der Südseite in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (im Lageplan nicht eingezeichnet; siehe Anlage)

Lageplan



Laut Textteil zum Bebauungsplan sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die als Gebäude vorgesehen sind, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Da es sich bei dem geplanten Gartenhaus um ein Gebäude handelt, wird hierfür eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB benötigt. Diese kann gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet existieren bereits mehrere Garagen außerhalb des Baufensters. Die Verwaltung geht aufgrund vergangener Entscheidungen des Technischen Ausschusses davon aus, dass der Technische Ausschuss die Befreiung und die damit verbundene Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Fläche für städtebaulich vertretbar hält.

Über die übrigen Anlagen außerhalb des Baufensters kann die Baurechtsbehörde im Rahmen einer Zulassung nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO (für die Eingangsüberdachung) bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO (für die übrigen Anlagen) entscheiden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden laut den Antragsunterlagen eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.St. 10359, Rappenweg 11 in Ilsfeld wird erteilt