Vorlage Nr. 3 / 2026

Aktenzeichen: 023.121
Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40
Datum: 27.10.2026

Wohnhaussanierung mit Einbau zweier Dachgauben und Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoss, Fl.St. 260/3, Mühlstraße 20, 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 Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Wohnhaussanierung mit dem Einbau zweier Dachgauben und die Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 260/3, Mühlstraße 20 in Ilsfeld wird erteilt.

Sachvortrag:

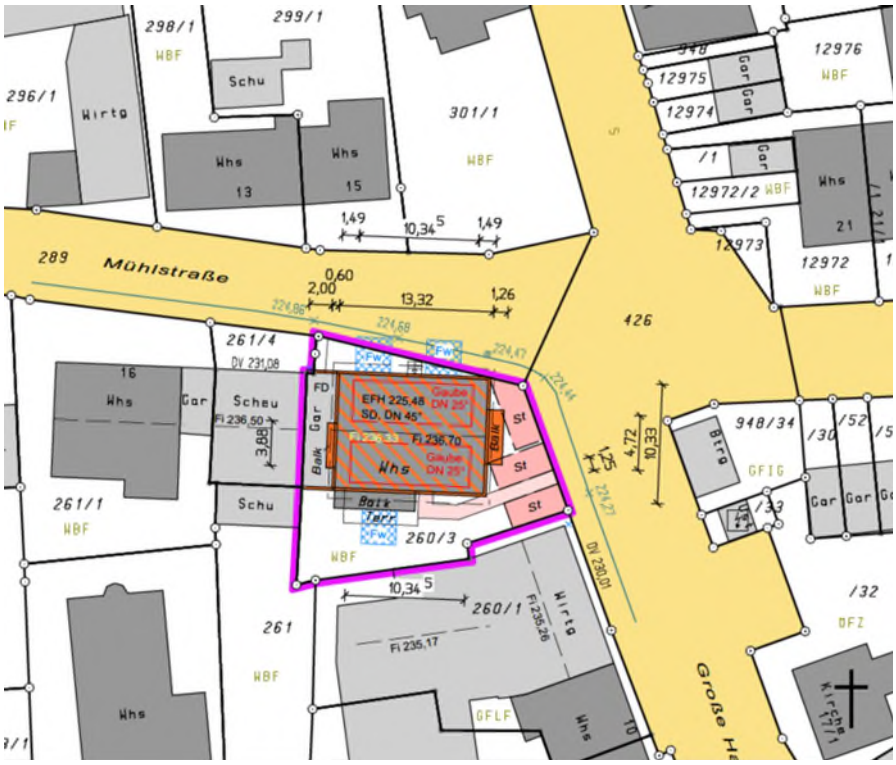
Der Bauherr beabsichtigt die Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 260/3 in der Mühlstraße 20 in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO gestellt.

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 (Mischgebiet) regelt. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) stimmt gemäß § 6 BauNVO mit den Vorgaben des Bebauungsplanes überein. Weitere Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl enthält der Bebauungsplan nicht.

Das Bauvorhaben ist deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt…“.

Lageplan



Bisher verfügt das Gebäude über eine Wohnung im Erdgeschoss (EG) und eine Wohnung im Obergeschoss (OG). Durch die Sanierung soll die Wohnung im EG von ca. 49 m² auf 84 m² vergrößert werden. Die Wohnung im OG bleibt unverändert bestehen. Zusätzlich soll das Dachgeschoss (DG) mit zwei Gauben ausgebaut werden, sodass hier zwei Wohnungen mit je ca. 50 m² entstehen.

Die Bauweise gleicht dem Bestand. Die überbaute Grundstücksfläche wird durch die Schaffung von Stellplätzen sowie dem Balkon an der Ostseite geringfügig verändert.

Hinsichtlich der Höhe des geplanten Bauvorhabens wird auf die öffentliche Anlage zum Tagesordnungspunkt verwiesen. Die Traufhöhe des Hauptdaches bleibt bestehen. Die Gauben werden zwar beidseitig über den Großteil der Dachfläche eingebaut, durch die Dachneigung von 25 Grad geht die Verwaltung aber davon aus, dass es sich in die Umgebungsbebauung einfügen wird. Insbesondere bleibt der Charakter des Hauses erhalten. Angesichts der gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Wohnhaussanierung mit dem Einbau zweier Dachgauben und die Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 260/3, Mühlstraße 20 in Ilsfeld wird erteilt.