

In seiner Sitzung am 7. Mai 2024 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

### **TOP 1**

#### **Verlängerung einer Grenzgarage, Fl.St. 281/1, Happenbacher Straße 9, Ilsfeld-Wüstenhausen**

Der Bauherr plant die Errichtung eines grenzständigen Bauwerks (Garage) in den Abmessungen ca. 6,49 x 12,73 m. Das Gebäude hat damit eine Grundfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Das Baufenster wird um ca. 37,25 m<sup>2</sup> überschritten. Hierzu stellt der Bauherr bei der zuständigen Baurechtsbehörde einen Antrag auf Bauvorbescheid, § 57 LBO. Nach Prüfung der Unterlagen liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassenäcker und Oberes Feldle“ aus dem Jahre 1967.

Garagen sind gem. Bebauungsplan auf den überbaubaren und den mit GA bezeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine Garage auch außerhalb der mit GA bezeichneten Fläche zulässig (Punkt 1.4). In diesem Fall ist § 31 Abs. 1 BauGB einschlägig. Gem. § 31 können Ausnahmen vom Bebauungsplan zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Da im Bebauungsplan die Möglichkeit der Überschreitung des Baufensters für Grenzgaragen ausdrücklich vorgesehen ist, liegen die Voraussetzung für die Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung einer Grenzgarage, Fl.St. 281/1, Happenbacher Straße 9, Ilsfeld, zu erteilen.

### **TOP 2**

#### **Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Ilsfeld-Auenstein**

Geplant ist der Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dörnet“ aus dem Jahre 1997.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung einer Scheune zu Wohnzwecken. Die Scheune hat die Abmessungen 8,27 x 10,30. Die Traufhöhe beträgt ca. 3,00 m. Das Bestandsgebäude überschreitet das festgesetzte Baufenster in nördlicher Richtung um ca. 1,00 m und in östlicher Richtung um ca. 2,00 m.

Der Geplante Um- oder Neubau orientiert sich an diesen Abmessungen. Er überschreitet jedoch mit dem Hauptbaukörper das festgesetzte Baufenster in südlicher Richtung um ca. 8,25 m<sup>2</sup> in OG und DG. Balkon und Terrasse liegen ebenfalls außerhalb des Baufensters. Weiterhin soll das Gebäude um ca. 1,60 m aufgestockt werden. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird jedoch nicht überschritten.

Vorliegend könnte es möglicherweise offenbleiben, ob es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Nutzungsänderung (mit entsprechendem Bestandschutz) oder um einen Neubau handelt. Voraussetzung hierfür wäre, dass das geplante Bauvorhaben auch als Neubau genehmigungsfähig wäre. Hierzu müsste die Überschreitung des Baufensters gem. § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar sein.

Der geplante Neubau überschreitet die festgesetzten Baugrenzen in dem o. g. Umfang. Bei der Entscheidung über möglicher Befreiungstatbestände, sind neben städtebaulichen Aspekten auch die Interessen der Allgemeinheit an der Schaffung neuen Wohnraums mit zu berücksichtigen.

Unter Abwägung aller Umstände können die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB bejaht werden.

Abschließend bleibt noch festzustellen, dass Carport und Garage ebenfalls das Baufenster überschreiten. Hierfür sieht der Bebauungsplan jedoch die Möglichkeit einer Ausnahme vor, §31 Abs. 1 BauGB.

Da sowohl die Voraussetzungen einer Ausnahme (§31 Abs. 1 BauGB), als auch die Voraussetzungen einer Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) vorliegen, kann nach Meinung der Gemeindeverwaltung das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben erteilt werden.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein nach § 36 BauGB, zu erteilen.

### **TOP 3**

#### **Baugesuch zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld-Auenstein**

Geplant ist die geringfügige Vergrößerung zweier Balkone im EG und OG, die Errichtung eines Balkons im OG, sowie der Dachgeschossausbau mittels Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornet“ aus dem Jahre 1959, mit letztmaliger Änderung im Jahre 1963.

Erstmalig hatte der Bauherr im Jahr 2023 einen Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben gestellt und Balkonvergrößerung gestellt. Damals wurde das Baugesuch abgelehnt, weil der damalige Bauantrag zu einen zusätzlichen, baurechtlich unzulässigen Vollgeschoss geführt hätte.

Die in der damaligen Entscheidung gerügte Überschreitung der Vollgeschosszahl ist in dem nun vorgelegten Entwurf behoben. Der Planverfasser weist gem. Planunterlagen nach, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die geringfügige Vergrößerung der Balkone ist verfahrensfrei und gem. Abstandsflächenplan unbedenklich. Die Balkone ragen geringfügig in die als Bauverbotszone festgesetzte Vorgartenfläche.

Die Erteilung einer Befreiung hierfür ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und zulassungsfähig.

Der Bauherr begehrt weiterhin eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ). Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale GFZ von 0,5 zulässig. Bei einer Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> entspricht das einer maximal zulässigen Geschossfläche von 225 m<sup>2</sup>. Der Lageplanverfasser weist jedoch eine geplante Geschossfläche von 446 m<sup>2</sup> und damit eine GFZ von 0,98 aus.

In den letzten Jahren wurden zwei vergleichbare Bauvorhaben (Dachausbau) genehmigt. Im Gegensatz zum vorliegenden Entwurf wurde damals jedoch die festgesetzte Geschossfläche eingehalten.

Vorliegend ergibt sich die Überschreitung der Geschossfläche um ca. das Doppelte, daraus dass sowohl das Untergeschoss ein Vollgeschoss darstellt, als auch die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf die GFZ mit anzurechnen sind.

Eine Überschreitung der GFZ um annähernd das Doppelte kann nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden und ist daher auch städtebaulich nicht mehr vertretbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor.

Das Einvernehmen der Gemeinde zu einem Bauvorhaben kann nur als Ganzes erteilt oder verweigert werden. Aus diesem Grund ist das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung stellte der Vorsitzende daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Vergrößerung der Balkone, sowie dem Ausbau des Dachgeschosses, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld nach § 36 BauGB nicht zu erteilen, zur Abstimmung.

Dieser wurde einstimmig abgelehnt.

Daraufhin beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Vergrößerung der Balkone, sowie dem Ausbau des Dachgeschosses, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld nach § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 4 Informationen und Bekanntgaben**

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

#### **TOP 5 Anfragen**

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.