

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 30.10.2024

**Neubau eines Wohnhauses, Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.11.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich		<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich	
	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	
			<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich	

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilsfeld wird erteilt.

**Sachvortrag:**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1 in der Großen Hasengasse 7 in Ilsfeld. Hierfür hat er einen Bauantrag nach § 52 LBO gestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ aus dem Jahre 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 gem. § 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. Gem. § 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...“.

Schon im Jahr 2022 hat der Bauherr einen Bauantrag für das Baugrundstück eingereicht. Damals wurde die Errichtung eines 6-Familien-Wohnhauses beantragt. In diesem Zuge wurden bereits die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB geprüft. Da das Einfügen bejaht werden konnte, wurde am 15.03.2023 die Baugenehmigung erteilt.

Das nun beantragte Bauvorhaben unterscheidet sich von dem ehemals genehmigten Bauantrag lediglich in folgenden Punkten:

- Das Wohnhaus soll durch die neue Planung acht statt sechs Wohneinheiten umfassen. Hierzu wurden die ehemals im Untergeschoss eingeplanten vier Parkplätze durch zwei neue Wohneinheiten ersetzt.
- Die bisher entlang der Ostgrenze ausgewiesenen Stellplätze werden durch Doppelparker-Garagen ausgetauscht. Hierdurch entstehen insgesamt zehn Stellplätze. Zudem sind zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant. Insgesamt sind also zwölf KFZ-Stellplätze vorhanden. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung (1,5 Stellplätze je Wohnung) werden dadurch eingehalten. Weitere Unterlagen zur Konstruktion der Doppelparker sind nicht beigefügt. Aus Sicht der Verwaltung sind diese aber so geplant, dass jeder Stellplatz separat angefahren werden kann und nicht zunächst das untere Fahrzeug ausgeparkt werden muss (siehe Anlage).
- Die damals geplante Stützmauer an der Ostseite des Baugrundstücks entfällt, da der Hang durch die Wand der Doppelparker abgefangen wird.
- Die ehemals in den Garagen nachgewiesenen Fahrradstellplätze werden nun auf dem rückwärtigen Gelände des Baugrundstücks nachgewiesen (9 Stellplätze).
- Im Dachgeschoss wurde die westliche Gebäudekante etwas zurückgesetzt, wodurch sich die Balkone zulasten der Wohnfläche vergrößern.

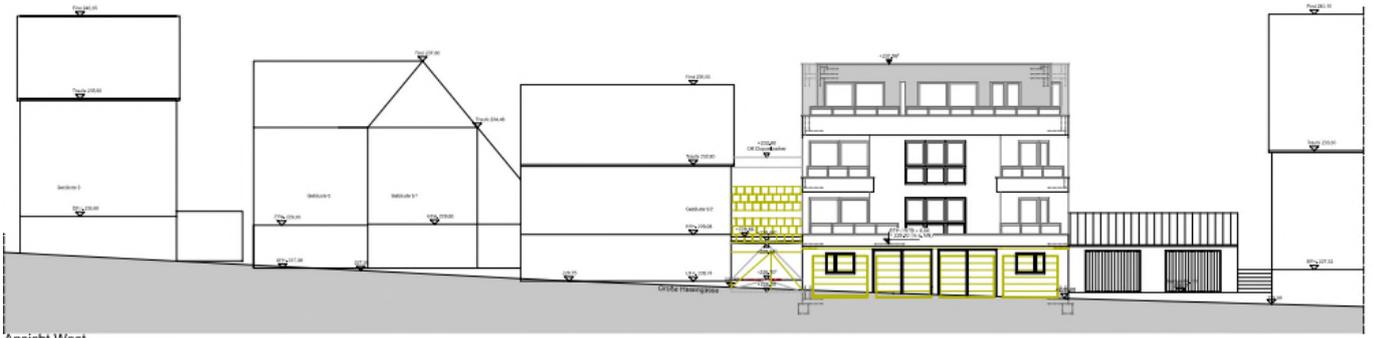
Zusammenfassend stimmt der Baukörper größtenteils mit der im Jahr 2023 genehmigten Planung überein. Es handelt sich hauptsächlich um Veränderungen im Gebäudeinneren. Die größte Veränderung hat an der Ostseite des Baugrundstücks stattgefunden.

Das Einfügen des Bauvorhabens kann nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

## Lageplan



## Straßenabwicklung



## Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 17/2, 24/1, Große Hasengasse 7 in Ilsfeld wird erteilt.