

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 15.01.2025

Dachgeschossausbau zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 11.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 11.02.2025
<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 checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Dachgeschossausbau, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41 in Ilsfeld wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Gemeinde im Falle einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl sowie Überschreitung der Gebäudehöhe erneut beteiligt wird.

Sachvortrag:

Geplant ist der Dachgeschossausbau zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41 in Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krummes Land – 1. Änderung“ aus dem Jahre 1975.

Unproblematisch ist die Art der baulichen Nutzung (Wohnen).

Ferner setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze fest, die von einem Teil des Gebäudes überschritten wird. Es ist über eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

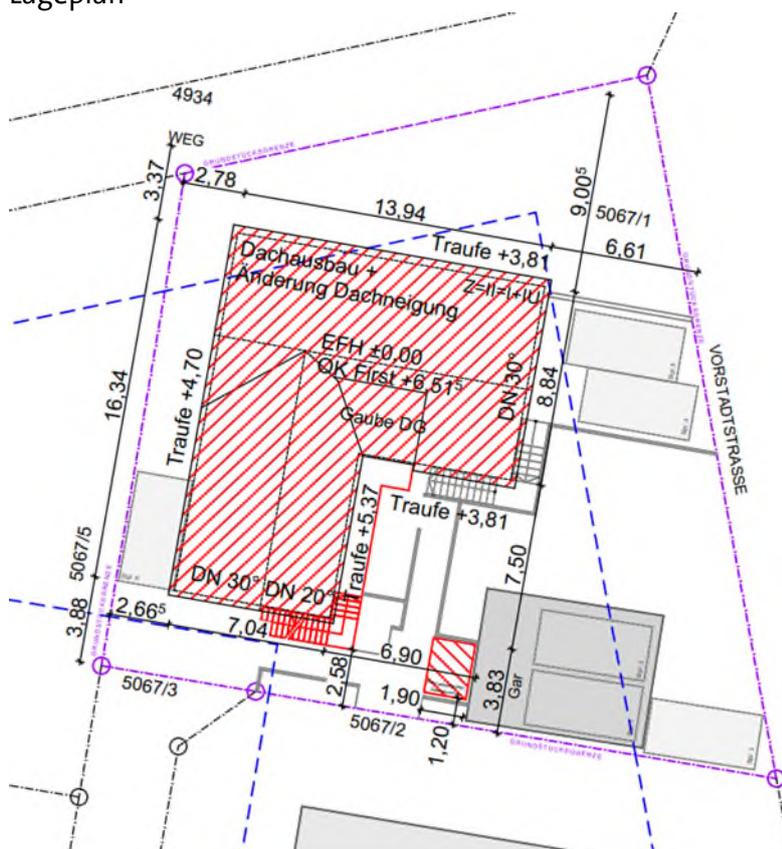
Im Geltungsbereich des einschlägigen Bebauungsplans gibt es bereits mehrere Überschreitungen der Baugrenze (z. B. Falkenstraße 35, Vorstadtstraße 39). Die Verwaltung ist

der Ansicht, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von max. 4,50 m fest (bei einem Vollgeschoss und einem anrechenbaren Vollgeschoss im Untergeschoss). Die Planunterlagen sind nicht vollständig vermaßt. Eine Aussage über die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe kann deshalb nicht mit hundertprozentiger Sicherheit getätigt werden. Das Baurechtsamt wurde um Zusendung weiterer Unterlagen gebeten bzw. um Mitteilung wie sie das Vorhaben hinsichtlich der Höhe einschätzen. Daraufhin wurden uns leider keine weiteren Informationen mitgeteilt. Der FB Planen und Bauen geht aber nach grober Berechnung mit den vorhandenen Daten davon aus, dass die festgesetzte Höhe von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten wird. Außerdem setzt der Bebauungsplan die Geschossflächenzahl auf höchstens 0,8 fest. Die Berechnung der Geschossfläche ist den Antragsunterlagen leider nicht beigelegt. Auf Nachfrage beim Baurechtsamt wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt. Nach Berechnung mit den vorhandenen Daten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben die vorgegebene maximale Geschossflächenzahl nicht überschreitet. Sollte das Baurechtsamt bei der technischen Prüfung Überschreitungen feststellen, wird die Gemeinde Ilsfeld erneut beteiligt.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Lageplan



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Dachgeschossausbau, Fl.St. 5067/1, Vorstadtstraße 41 in Ilsfeld wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Gemeinde im Falle einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl sowie Überschreitung der Gebäudehöhe erneut beteiligt wird.