

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-098

Datum: 23.04.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses sowie einer Doppelgarage; FlSt. 3892/3, Gem. Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	26.05.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu der Bauanfrage wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes „Breitensteinweg“, 3. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan in einem reinen Wohngebiet und liegt außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Fläche.

Die jetzige Bauvoranfrage sieht eine um 1,20 m reduzierte Gesamthöhe gegenüber der Planung aus 2018 vor. Dadurch werden die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten, da keine 3 Vollgeschosse geplant sind.

Wie 2018 bereits den Antragstellern mitgeteilt, erachtet die Verwaltung das planerisch geänderte Vorhaben damit als zustimmungsfähig.

Bereits 2018 wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid damals für ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss gestellt.

Der Antrag wurde 2018 abgelehnt, allerdings mit diesem Vermerk:

„Nach Einschätzung der Verwaltung würde unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf Grund der Lage des Vorhabens an einem privaten Erschließungsweg bei einer Reduzierung der Anzahl der Geschosse ein Vorhaben als Siedlungsrandbebauung grundsätzlich als zustimmungsfähig erachtet.“

Die heutige Situation hat sich baurechtlich nicht verändert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan und Schnitt
Anlage 2_alter Bauantrag (2018-251)