

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-146

Datum: 26.06.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung Doppelgarage und Zufahrt; FlSt. 11481, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Dielbacher Straße“ befürwortet
2. Folgenden Ausnahmen und Befreiungen wird zugestimmt:
 1. Überschreitung der zulässigen Höhe der Einfriedung
Erlaubt gem. B-Plan 6.1 = 0,30 m, erforderlich Höhe = 1,00 m
 2. Nutzung und Aufschüttung Vorgarten als Garage und Zufahrt
Betroffene Fläche: 107 m²
Betroffenes Auffüllvolumen: 43 m³
 3. Errichtung der Garage außerhalb Baufenster
Fläche Garage: 37,75 m²
Fläche Zufahrt: 69 m²
 4. Überschreitung Garagenhöhe
Zulässig 2,50 m, beantragt 2,80 m

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist Errichtung einer Doppelgarage mit Zufahrt und L-Steinen

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

1. Überschreitung der zulässigen Höhe der Einfriedung

Erlaubt gem. B-Plan 6.1 = 0,30 m, erforderlich Höhe = 1,00 m

Begründung: Aufgrund der topografischen Situation des Grundstücks in Bezug auf Nachbargrundstück und angrenzende Straße ist eine Nutzbarkeit erst gegeben, wenn durch die geplanten Stützmauern mit einer Höhe von 1,00 m eine Geländeregulierung erfolgt.

Anmerkung: gemäß dem Bebauungsplan sind ein Sockel der Einfriedung von 30 cm und eine Gesamthöhe von 1,10 m festgesetzt.

2. Nutzung und Aufschüttung Vorgarten als Garage und Zufahrt

Betroffene Fläche: 107 m²

Betroffenes Auffüllvolumen: 43 m³

Begründung: gem. B-Plan sind nur geringe Geländeauffüllung und Anlage als Ziergarten zulässig

Anmerkung: Eine Gestaltung des Vorgartens als Ziergarten ist festgesetzt.

3. Errichtung der Garage außerhalb Baufenster

Fläche Garage: 37,75 m²

Fläche Zufahrt: 69 m²

Begründung: Aufgrund des topographischen Zuschnittes des Geländes ist die Errichtung der Garage im Baufenster nicht möglich.

Anmerkung: Eine Garage ist auf dem Baugrundstück nur außerhalb des in der 2. Änderung des B-Plans festgesetzten Baufensters möglich.

4. Überschreitung Garagenhöhe

Zulässig 2,50 m, beantragt 2,80 m

Begründung: Die Doppelgarage soll mit 2,80 m Höhe errichtet werden um den Stauraum zu erhöhen.

Anmerkung: durch die Höhenunterschiede im Gelände, ist die Überschreitung der Garagenhöhe von 30 cm städtebaulich vertretbar.

Die beantragte Abweichung vom Bebauungsplan zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Grundriss, Ansicht Garage

