

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-183

Datum: 25.08.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; FSt. 3587/5, Gem. Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Es wird den folgenden Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zugestimmt:
 - Befreiung für das Abrücken von der im Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“ festgesetzten Baufluchtlinie für die Errichtung einer Garage
 - Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Garagenhöhe von 2,50 m auf 2,80 m
 - Die im Bebauungsplan festgelegte Mindestbaulänge von 11,00 m wird um 33 cm unterschritten. Das geplante Gebäude hat eine Länge von 9,67 m.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

3. Städtebauliche Wertung

Folgende Ausnahmen und Befreiungen sind beantragt:

- Befreiung für das Abrücken von der im Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“ festgesetzten Baufluchtlinie für die Errichtung einer Garage.

Dies wird wie folgt begründet:

Bei mehreren Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe und im gleichen Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Befreiung von der Baufluchtlinie ermöglicht.

- Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Garagenhöhe von 2,50 m auf 2,80 m

Dies wird wie folgt begründet:

Die Garage soll einen nahezu schwellenlosen Zugang zum Hauptgebäude ermöglichen, um ein barrierearmes Wohnen zu gewährleisten.

- Die im Bebauungsplan festgelegte Mindestbaulänge von 11,00 m wird um 33 cm unterschritten. Das geplante Gebäude hat eine Länge von 9,67 m

Dies wird wie folgt begründet:

Die Planung basiert auf dem Rastermaß eines Fertighausherstellers, das in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht eine Reduzierung auf 10,67 m erforderlich macht. Eine Verlängerung um 33 cm wäre mit erheblichem Mehraufwand verbunden, ohne dass dadurch städtebauliche Vorteile entstünden.

Zudem sind in der näheren Umgebung vergleichbare Gebäude mit kürzerer Gebäudelänge, die ebenfalls unter der geforderten Mindestlänge liegen (Gebäudelänge bei 9 m und 10,70 m) vorhanden.

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_Grundrisse
Anlage 3_Ansichten und Schnitt