

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2025-271

Datum: 25.11.2025

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport; F1St. 1025/2, Gem. Friedrichsdorf

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	15.01.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	31.01.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

### **Beschlussantrag:**

1. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 246e BauGB und das Einvernehmen werden erteilt.
2. Den Befreiungen auf Einhaltung der Firstrichtung und die Inanspruchnahme einer im Bebauungsplan als privaten Grünfläche ausgewiesenen Bereiches als Zufahrt für einen Carport von 4,49 m<sup>2</sup> wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 54 „Badisch Schöllbach“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO oder die Erteilung einer Zustimmung in Anwendung des § 246e BauGB mit Zustimmung zu den Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften beantragten Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB.

### 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.

Nach Änderung des BauGB besteht mit § 31 Abs. 3 des BauGB die Möglichkeit der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde, wenn keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, dies ist nach einer überschlägigen Prüfung nicht zu erwarten.

Die Zustimmung der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 durch die Gemeinde kann durch die Baurechtsbehörde nicht ersetzt werden

Beantragt ist die Befreiung auf Einhaltung der Firstrichtung und die Inanspruchnahme einer im Bebauungsplan als privaten Grünfläche ausgewiesenen Bereiches von 4,49 m<sup>2</sup> als Zufahrt für einen Carport. Ersatzweise soll eine direktangrenzende Fläche mit 8,75 m<sup>2</sup> als private Grünfläche zur Verfügung gestellt werden.

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\_Übersichts- und Freiflächenplan  
Anlage 3\_Grundrisse und Schnitte