

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-022

Datum: 02.02.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienwohnhauses; FSt. 1405 und 1406, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Alle Fragen der Bauvoranfrage werden mit ja beantwortet.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des Fluchtlinienplanes Nr. 25, Neckarhölde und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 4 Stellplätzen und 2 Garagen.

3. Städtebauliche Wertung

Im Antrag auf den Bauvorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

1.) Ist die Errichtung eines Wohnhauses in der vorgesehenen Lage genehmigungsfähig?
Ja, wenn eine Befreiung vom Fluchtlinienplan Nr. 25, Neckarhölde beantragt wird.

Anmerkung: Unter Anwendung des sogenannten Bau-Turbos könnte ggf. von den Vorgaben des Fluchtlinienplanes abgewichen werden. Die Fläche ist als Ergänzung der vorhandenen Bebauung auch an der vom Fluchtlinienplan abweichenden Baufläche möglich, da die vorgegebenen Baufluchten scheinbar willkürlich versetzt vorgegeben wurden. Auf dem Nachbarflurstück 1397 wäre ein weiteres Gebäude ähnlich weit von der Straße zurückgesetzt möglich.

2.) Ist der Abstand zum Waldgrundstück genehmigungsfähig

Ja, aus Sicht der Gemeinde wäre ggf. eine Befreiung möglich.

Bei der Entscheidung zum Waldabstand geht es allerdings um "Gefahrenabwehr", das Planungsrecht der Gemeinde ist nicht betroffen. Über eine Ausnahme zum 30m-Abstand kann nur die Baurechtsbehörde entscheiden.

3.) Ist die Errichtung des Wohnhauses in der vorgesehenen Größe genehmigungsfähig?

Ja, wenn nachgewiesen wird, dass sich das Gebäude nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügt.

Anmerkung: Aus den Bauvorlagen ist nicht ersichtlich, dass sich das Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt

4.) Ist die vorgesehene Dachform genehmigungsfähig?

Ja das Gebäude fügt sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung ein.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Abstandsflächenplan

Anlage 3_Ansichten

Anlage 4_Fluchtlinienplan