

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-084

Datum: 20.04.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo): Neubau eines Einfamilienwohnhauses; FSt. 1405 und 1406, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Die Zustimmung zu dem Antrag auf Bauvorbescheid gemäß § 36a BauGB (Bau-Turbo) unter Anwendung der „Eberbacher Leitlinien“ wird zur Frage der Befreiung von der Baulinie unter der Bedingung erteilt, dass ein einvernehmliches Vorgespräch mit dem Bauamt der Stadt Eberbach stattfindet.

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.

Nach Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2026 kann der Bau-Turbo gemäß den „Eberbacher Leitlinien“ angewandt werden und soll auch zum Tragen kommen.

2. Vorhaben

Beantragt ist eine Bauvoranfrage nach § 57 Landesbauordnung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

3. Städtebauliche Wertung

Die Prüfung des Baurechtsamtes hat ergeben, dass bei Nichteinhalten der Baulinie die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Befreiung im regulären

Genehmigungsverfahren nicht erteilt werden kann. Die erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) ist im Gemeinderat zu behandeln. Die Frist hierfür beginnt am 11.03.2026 und läuft maximal 3 Monate.

Im Antrag auf den Bauvorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

A. Ist die Errichtung des Wohnhauses in der vorgesehenen Lage genehmigungsfähig?

Unter Anwendung des sogenannten Bau-Turbos kann 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.

Dem Vorhaben stehen nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entgegen. Vor einer Erteilung der endgültigen Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Eberbach zu dem Bauvorhaben, ist ein einvernehmliches Vorgespräch des Antragstellers mit dem Bauamt zu dem Bauvorhaben erforderlich. Das Ergebnis der Besprechung ist von beiden Seiten zur Kenntnis zu nehmen, das dazugehörige Protokoll als Voraussetzung für die Zustimmung ist vom Vorhabenträger und der Stadt Eberbach zu unterzeichnen.

B. 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

C. Ist die vorgesehen 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_Auszug Fluchtlinienplan FlSt. 1405-1406