

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-090

Datum: 23.04.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer unterkellerten Doppelgarage; FlSt. 11738, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.06.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Klingen–Stückelacker“, die 5. Änderung und Neufassung befürwortet:

Die Befreiung für die Errichtung der Garage und der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt, ebenso für die Überschreitung der GRZ um 7,25 %.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20, 5. Änderung und Neufassung „Klingen–Stückelacker“ und ist nach dem § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer unterkellerten Doppelgarage im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO.

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.

Beantragt sind folgende Ausnahmen/Befreiungen:

- Die Errichtung der Garage und der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überschreitung der GRZ um 7,25 %

Der Entwurfsverfasser begründet dies wie folgt:

„Für das vorliegende Wohngebäude sollen für je zwei Wohneinheiten je zwei Stellplätze angeboten werden, d. h. auf dem Grundstück müssen sechs Stellplätze untergebracht werden. Da das Baufenster in der Relation zum Grundstück recht klein ausfällt und zudem in sich geschlossen ist, ist es nur schwer möglich die Garage und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Zudem wurde sich aufgrund der vorhandenen Überschreitung der GRZ dazu entschieden, die Stellplätze so nah wie möglich an der Straße anzuordnen, um lange Zufahrten zu vermeiden.“

Im Baugebiet wurde die Überschreitung der GRZ schon mehrfach zugelassen und befürwortet.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansicht
Anlage 3_Schnitt