

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-128

Datum: 10.06.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Errichtung eines Wohngebäudes mit Eigentumswohnung, FlSt. 3257/1, Gemarkung Eberbach, Ortsteil Unterdielbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag auf Bauvorbescheid wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Bauvoranfrage zu der Bebauung des Flst. 3257/1 in Unterdielbach mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, sowie 2 Vollgeschossen, der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 ohne Bebauungsplan.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das betroffene Grundstück liegt zwischen 2 Mischgebieten, unmittelbar an der Waldbrunner Straße und ist für einen Lückenschluss zwischen beiden schon bebauten Gebieten sehr gut geeignet. Die derzeitige Gebäudenutzung ist von Wohnen geprägt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die Bebauung in der näheren Umgebung weist Wohngebäude mit 1 bis 3 Vollgeschossen auf, so dass sich ein Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen sehr gut einfügt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Ansichten Waldbrunner Straße