

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-143

Datum: 24.06.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo): Errichtung von vier Reihenhäusern; FlSt. 10908, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Die Zustimmung und das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Eberbach zu dem Antrag auf Baugenehmigung wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 36a BauGB („Bau-Turbo“) unter Anwendung der „Eberbacher Leitlinien“ unter der Bedingung erteilt, dass vorab ein einvernehmliches Vorgespräch zwischen dem Bauherrn und dem städtischen Bauamt stattgefunden hat.

Dies schließt die Zustimmung zu folgender Befreiung gem. § 246e BauGB ein:

- A. Befreiung von der Gebäudelänge:
Überschreitung der gemäß § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximalen Hauslänge von 50 m um bis zu 5 m.

Dies schließt die Zustimmung zu folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ein:

- B. Befreiung von der Dachform:
Zulassung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38° anstelle der festgesetzten Flachdachform.

Dies schließt das Einvernehmen folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ein:

- C. Errichtung von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen:
1. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 2. den Ventilator nicht direkt auf Nachbarfenster oder Terrasse ausrichten,
 3. keine Aufstellung in einer engen Ecke oder zwischen zwei Wänden (Schallreflexion),
 4. schwingungsentkoppelte Montage auf einem Fundament.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 „Großes Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Da in diesem Bauantrag die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Sachverhalt durch den Gemeinderat zu beraten und zu beschließen.

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 die Errichtung von vier Reihenhäusern mit einem Satteldach.

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.

Die Prüfung des Baurechtsamtes hat ergeben, dass bei der Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die offene Bebauung festgelegten maximalen Gebäudelänge von 50 m die Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiungen hierfür im regulären Genehmigungsverfahren nicht erteilt werden kann. Die erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) ist im Gemeinderat zu behandeln. Die Frist hierfür begann am 23.06.2026 und läuft maximal 3 Monate.

Beantragte Befreiungen

- A. Um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, soll der Bau-Turbo angewandt und die Ausnahme/Befreiung in Bezug auf die für die offene Bauweise maximale Hauslänge von 50 m gemäß § 246 e BauGB beantragt.

In § 22 der BauNVO wird in Absatz 2 die Länge der in offene Bauweise ausgeführten Hausform festgelegt. Darin heißt es, dass die Gesamtlänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Das beantragte Bauvorhaben mit seinen 23 m führt mit dem Nachbargebäude, das eine Länge von 32 m aufweist, zu einer Gesamtlänge von 55 m, was eine Überschreitung von 5 m nach sich zieht.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

„Die geplanten Reihenhäuser haben eine Hauslänge von 23 m. Das Baufeld auf dem Baugrundstück ist über 24 m lang. Das angrenzende Baufeld auf dem

Nachbargrundstück FSt. 10907 ist 32 m lang und in voller Länge ausgenutzt. Dürften die vier Reihenhäuser auf dem Baugrundstück 10908 nicht in der geplanten Länge von 23 m errichtet werden, wäre das eine unbillige Härte für den Bauherrn.“

B. Befreiung von der Dachform (§ 31 Abs. 3 BauGB):

Zulassung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38° anstelle der festgesetzten Flachdachform.

Die Einhaltung der Festsetzung der Dachform als Flachdach zugunsten eines Satteldaches mit 38° Dachneigung erteilt werden.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

„Um ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild für die Häuserzeile entlang der Pestalozzistraße zu erzielen, ist die gleiche Dachform und Dachneigung wie beim angrenzenden Nachbarhaus geplant. Ein Flachdach, wie im Bebauungsplan vorgesehen, würde sich nicht in die städtebauliche Ordnung einfügen.“

Das Nachbargebäude wurde mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung genehmigt.

C. Errichtung von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen:

1. möglichst 1–3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, wenn der Platz vorhanden ist,
2. den Ventilator nicht direkt auf Nachbarfenster oder Terrasse ausrichten,
3. keine Aufstellung in einer engen Ecke oder zwischen zwei Wänden (Schallreflexion),
4. eine schwingungsentkoppelte Montage auf einem Fundament.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung (Satteldach und Hauslänge von 55 m) sowie die Errichtung der Wärmepumpen zeigen sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten
Anlage 3_Schnitt