Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-193

Datum: 01.09.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

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

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	28.09.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der festgesetzten Bauweise gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird unter Anwendung und Maßgabe der „Eberbacher Leitlinien“ erteilt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Großes Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 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

Das beantragte Vorhaben zur Errichtung von vier Reihenhäusern wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 30.07.2026 unter TOP 9 beraten. Der damalige Beschlussantrag der Beschlussvorlage Nr. 2026-143 beinhaltete drei Befreiungen. Hierbei erteilte der Gemeinderat die Zustimmung zu den Befreiungen der Gebäudelänge (Überschreitung der maximalen Hauslänge) und der Dachform (Zulassung eines Satteldachs). Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung zur Errichtung von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde hingegen einstimmig abgelehnt.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises teilte anschließend mit, dass eine Umplanung durch den Bauherrn erfolgt ist. Die Wärmepumpen liegen nun innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, sodass der damalige Ablehnungsgrund ausgeräumt wurde.

Im Rahmen der abschließenden Prüfung des Vorhabens wurde festgestellt, dass neben den bereits behandelten Befreiungen eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich wird. Dies betrifft die Befreiung von der festgesetzten Bauweise.

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.

4. Beantragte Befreiung

Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von der festgesetzten offenen Bauweise („nur Hausgruppen“) beantragt, da das Vorhaben die Kriterien einer Hausgruppe rechtlich nicht erfüllt. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinander gebauten, selbstständigen Häusern auf mehreren Grundstücken.

Im vorliegenden Antrag werden vier Reinhäuser auf einem Grundstück (FlSt. 10908, Gemarkung Eberbach) errichtet.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:
„Die vorliegenden Baufelder auf den beiden benachbarten Grundstücken lassen nur eine Bebauung von zwei benachbarten Grundstücken (FlSt. Nrn. 10907 und 10908) zu. Durch die eingetragene Anbau-Baulast werden die beiden Häuser aneinandergebaut. Für den Anbau eines weiteren Hauses auf dem dritten Grundstück sind die Baufelder nicht vorgesehen. Daher wird eine Befreiung von der Festsetzung „Hausgruppen“ beantragt.“

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan