



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0101/2026

Az.

632.6:Eichbodenweg 11

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurst. Nr. 849, Eichbodenweg 11 (Bau-Turbo)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 09.07.2026
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	03.08.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurst. Nr. 849, Eichbodenweg 11, zur Kenntnis.

Gleichzeitig wird die **Zustimmung** zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine Überschreitung der Traufhöhe von 0,30 m nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. **§ 36 a BauGB** erteilt.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich der Abt-Columban-Schule“.

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (Dachüberstand) nach § 36 BauGB wurde bereits im Technischen Ausschuss am 29.06.2026 erteilt.

Begründung:

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurstück Nr. 849, Eichbodenweg 11.

Das geplante Gebäude hat eine Breite von 10,04 m und eine Gebäudetiefe von 10,79 m. Die Traufhöhe beträgt 5,30 m, die Firsthöhe 8,29 m. Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 30 Grad. Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite 0,30 m, an der Traufseite 0,50 m. Das Gebäude erhält 2 Vollgeschosse.

Daneben ist ein Carport für zwei Stellplätze vorgesehen. Das Pultdach des Carports hat eine Dachneigung von 8 Grad. Die Höhe beträgt 2,32 m an der Grundstücksgrenze und 3,26 m hausseitig. Der Carport ist 7,00 m breit und 6,02 m tief. Auf die beiliegenden Planvorlagen wird verwiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich der Abt-Columban-Schule“.

Mit dem Dachüberstand an der Giebelseite (Nord-Ost) wird die Baugrenze um 0,30 m überschritten. Ein Antrag auf Befreiung wurde gestellt. Grundsätzlich kann ein Baufenster mit untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Dachvorsprüngen überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Unterordnung ist bei Dachvorsprüngen gegeben, wenn sie eine maximale Tiefe von 1,50 m nicht überschreitet. Vorliegend ist das maximale Maß der Überschreitung eingehalten.

Der Bebauungsplan gibt eine maximale Traufhöhe von 5 m bezogen auf das Straßenniveau vor. Die Traufhöhe wird um 0,30 m überschritten. Hinsichtlich der Überschreitung wurde ebenso ein Antrag auf Befreiung gestellt. Nach Mitteilung des Landratsamtes ist bei dieser Befreiung eine **Zustimmung nach § 36 a BauGB** notwendig, da mit der Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Es handelt sich also um einen **Bauturbo-Fall** in Zuständigkeit des Gemeinderats.

Verwaltung und Technischer Ausschuss (29.06.2026) sehen die Überschreitung der Traufhöhe als vertretbar an. Eine ungewollte Höhenentwicklung ist im Zuge der höheren Traufhöhe nicht zu erwarten, da das Gebäude bei der Firsthöhe 2,21 m unter den Bebauungsplanfestsetzungen bleibt. Die Beibehaltung der geplanten Kniestockhöhe bei eingehaltener Traufhöhe würde eine Tieferlegung des Gebäudes unter das Straßenniveau (EGFH) bedeuten, was im Falle einer Überschwemmung des Grundstückes von Nachteil für das Gebäude sein könnte. Andererseits bedeutet eine Reduzierung des Kniestocks eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses. Die Inkaufnahme dieser Risiken und Nachteile zugunsten der Einhaltung der Traufhöhe wäre aus Sicht der Verwaltung/Technischer Ausschuss nicht verhältnismäßig.

Mit der Umsetzung des Vorhabens in der beantragten Form bleibt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde gewahrt. Ebenso sieht die Verwaltung die zustimmungsbedürftige Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Abstandsrecht) mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2026 die Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen die Zustimmung zur Überschreitung der Traufhöhe nach § 36 a BauGB zu erteilen.

Anlagen

Ansichten

Lageplan

Schnitt