

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/262/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	27.01.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	05/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	05.02.2026	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück Ulmenstraße 4 – Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Großschwarzenlohe Nr. 5, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb der Baugrenzen, Errichtung der Stellplätze außerhalb dafür vorgesehener Flächen.

Mit dem beantragten Vorbescheid möchte die Antragstellerin klären, ob nach Teilung des Grundstücks im westlichen Grundstücksteil eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus einschließlich der erforderlichen Stellplätze zulässig ist. Gegenstand der Voranfrage ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°, das den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Das ursprüngliche Grundstück bietet ausreichend Fläche für eine entsprechende Nachverdichtung; die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind sehr eng bemessen und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Die geplante Nachverdichtung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen „Bau-Turbo“-Fall, da eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen die Grundzüge der Planung verletzt. In diesem Zusammenhang ist neben dem gemeindlichen Einvernehmen auch eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Anwendung dieser Regelung steht im Ermessen der jeweiligen Kommune. Dieses Ermessen ist jedoch an den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz gebunden, sodass bei einer Anwendung in vergleichbaren Fällen das gemeindliche Einvernehmen regelmäßig ebenfalls zu erteilen wäre.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen daher auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit eingehalten wird.

Zuletzt wurde in diesem Gebiet das Objekt in der Ulmenstraße 1 genehmigt, bei dem der

Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss am 13.07.2023 auf Grundlage des seinerzeit geltenden § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus großzügige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 erteilt hat.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

- A) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
- B) Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.
- C) Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird auch in vergleichbaren Fällen erteilt, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit eingehalten wird.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Ulmenstraße 4
Bebauungsplan Ulmenstraße 4
Lageplan Ulmenstraße 4
Luftbild Ulmenstraße 4

Werner Langhans
Erster Bürgermeister