

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/272/2026**

Referat:	Baureferat	Datum:	22.04.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	26/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.06.2026	öffentlich

### **Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 82 Gemarkung Großschwarzenlohe, Nähe Bergstraße**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2. Gebietsart nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Einfamilienhauses und der Garage außerhalb der Baugrenzen, abweichende Dachneigung mit 20 Grad an Stelle von 45 bis 55 Grad, abweichende Dachneigung der Garage, abweichende Dachform und -neigung der Terrassenüberdachung, abweichende Geschossigkeit (2 Vollgeschosse (E+1) an Stelle von Erd- und Dachgeschoss).

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Die Antragstellerin beabsichtigt, das Einfamilienhaus mit Doppelgarage weiter in Richtung Bergstraße zu errichten und nicht, wie im Bebauungsplan vorgesehen, im südlichen Grundstücksbereich nahe der Grundstücksgrenze.

Zudem ist geplant, das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20° auszuführen, anstelle eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss. Eine entsprechende Geschossigkeit ist in der näheren Umgebung bereits vorhanden. So befinden sich sowohl wenige Grundstücke weiter als auch gegenüber der Straße Gebäude mit zwei Vollgeschossen (E+1), wodurch sich das Vorhaben in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügt. Auch das Gebäude Bergstraße 2 ist zwar planungsrechtlich mit E+D festgesetzt, tatsächlich jedoch ebenfalls mit zwei Vollgeschossen ausgeführt.

Vor dem Hintergrund, dass in der näheren Umgebung bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen bestehen und sich das Vorhaben somit in die Umgebungsbebauung einfügt, sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Auch die geplante Gebäudehöhe von 7,90 m bleibt unterhalb der Höhen der umliegenden Bebauung.

#### **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 Abwasserversorgung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Baupläne Flnr. 82

Bebauungsplan Flnr. 82

Lageplan Flnr. 82

Luftbild Flnr. 82

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister