

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Frücht	öffentlich	

Bauantrag für ein Vorhaben in Frücht, Im Backhausstück 12 Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, hier: Antrag auf Abweichung

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 24. November 2025

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage in Frücht, Im Backhausstück 12, Flur 38, Flurstück 12/35.

Der Bauherr plant ein zweigeschossiges, nichtunterkellertes Wohnhaus mit einer Breite von 16,615 m und einer maximalen Tiefe von 10,74 m zu errichten. Abschließend ist eine Satteldachkonstruktion (DN 25°) vorgesehen. Die Gebäudehöhe liegt bei 8,16 m über dem Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die beiden Wohneinheiten sind jeweils über einen separaten Zugang im Untergeschoss (Westseite) sowie im Erdgeschoss (Ostseite) erreichbar. Neben einer Doppelgarage werden zudem zwei weitere Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze hergestellt.

Aufgrund der örtlichen Begebenheiten sowie zur optimalen Wohnraumausnutzung plant der Bauherr das Erdgeschoss als Vollgeschoss mit einer Drenpelhöhe von 2,75 m auszubilden und den Dachraum (ohne Wohnnutzung „Speicher“) durch eine geschlossene Decke energetisch abzutrennen. Gemäß Bebauungsplan ist ein zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden (Teil A Nr. 2.7.1) und die zulässige Drenpelhöhe liegt (DN 20 – 30°) bei maximal 1,50 m (Teil B, Nr. 1.1. Abs. 2). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichungen von der bauaufsichtlichen Anforderung der zulässigen Drenpelhöhe.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Backhausstücke – 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Frücht, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter

Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks städtebaulich vertretbar ist, das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Frücht als erteilt, wenn nicht bis zum 24. November 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Frücht stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zum beantragten Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage in Frücht, Im Backhausstück 12, Flur 38, Flurstück 12/35 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister