

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: 2026-0401-BA

1 DS 17/ 0056

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	15.06.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Buchenweg 8
Neubau Einfamilienhaus mit Garage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Juli 2026****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Arzbach, Buchenweg 8, Flur 13, Flurstück 175.

Die Antragsteller planen ein 11,49 m breites und 10,49 m tiefes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Garagenanbau (5,93 m x 5,99 m) zu errichten. Das Wohngebäude soll abschließend eine kombinierte Pult- und Flachdachkonstruktion erhalten. Die Garage ist zwischen Neubau und Buchenweg mit einem mittleren Abstand von ca. 1,00 m zur Grundstücksgrenze (Bürgersteig) vorgesehen.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf der Gasse“ sind Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 20° - 38° zulässig (Textfestsetzung Ziffer 15 a).

Die Bauherren beantragen daher die Befreiung von der vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzung und begründen dies wie folgt:

Es handelt sich um ein zeitgemäßes Gebäude mit modernem, schlichtem Baustil und klaren Formen. Im Zusammenhang damit, ist aus ästhetischen Gründen hinsichtlich der Dachform eine Kombination aus Pultdach (DN 15°) und Flachdach vorgesehen.

Mit der hier geplanten Gebäude- und insbesondere Dachform wird jedoch folgendes erreicht:

- deutlich geringeres Gebäudevolumen und wesentlich filigraneres Erscheinungsbild gegenüber B-Plan zulässiger Bebauung (s. Anlage)

- harmonische, gestaffelte Einbindung in die vorhandene hangige Geländetopographie
 - bessere und umfangreichere Ausnutzung / Ausrichtung der Dachfläche zur Nutzung für erneuerbare Energien (PV-Anlage)
- Aufgrund o. g. Begründung, bitten wir um eine entsprechende Befreiung von o.g. Festsetzung des Bebauungsplanes.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf der Gasse“ sind Garagen grundsätzlich mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (Textfestsetzung Ziffer 7).

Die Bauherren beantragen daher die Abweichung von der vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzung und begründen dies wie folgt:

Eine grenzständige Anordnung der Garage - unmittelbar angebaut an die vorhandene Garage der Nachbarn (Buchenweg 10, Flurstück 176) - wird bewusst vermieden, um eine "Baulücke" zwischen den beiden Gebäuden Buchenweg 8 (Neubau) und Buchenweg 10 zu erhalten.

Beide Gebäude wirken somit optisch als Einzelhaus und erzeugen dadurch berg- und talseitig ein deutlich angenehmeres und filigraneres Gesamterscheinungsbild!

Darüber hinaus, ist die Anordnung der geplanten Garage nach unserer Auffassung hier unkritisch, da:

- es sich beim "Buchenweg" um eine sehr verkehrsarme Anliegerstraße handelt
- das Garagentor mit E.-Antrieb ausgestattet wird
- sich direkt neben d. Garage noch ein offener Stellplatz (möglicher Ausweichplatz) befindet

Aufgrund o. g. Begründung, bitten wir um eine entsprechende Befreiung von o.g. Festsetzung des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Gasse - 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Arzbach, 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 § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) soll 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, die Erschließung gesichert ist sowie weiterhin die erforderliche Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Arzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Arzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Arzbach, Buchenweg 8, Flur 13, Flurstück 175 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter