

für die Ortsgemeinde Frücht

AZ: 2026-0459-BV

10 DS 17/ 0050

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Frücht	öffentlich	24.06.2026

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Frücht, Im Backhausstück 21
Neubau eines Einfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 29. 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:

Bauvoranfrage zum geplanten Neubau eines Einfamilienhauses in Frücht, Im Backhausstück 21, Flur 38, Flurstücke 7/21, 12/23.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage vorab klären, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und die erforderlichen Befreiungen in Aussicht gestellt werden können. Der Antragsteller erläutert das Vorhaben wie folgt:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Backhausstück“, der für den betreffenden Bereich unter Teil B der Textfestsetzungen u.a. die Dachform regelt. Zulässig sind demnach Sattel-, versetzte Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 38°. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines modernen zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses, das sich topografisch nahtlos in den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

Das geplante Gebäude soll sich in zwei Bauteile gliedern:

Teil I - Untergeschoss:

Das Untergeschoss soll grundsätzlich länglich und parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sein und so in den Hang integriert werden, sodass es optisch mit dem Geländeverlauf „verschwimmt“ und aus dem öffentlichen Straßenraum somit nicht wahrnehmbar sein wird. Zur Talseite hin

soll die freistehende Gebäudeseite offen und mit großzügiger Verglasung ausgeführt werden (siehe Visualisierung).

Hier sollen die Wohnräume angeordnet werden, damit ein direkter ebenerdiger Zugang in den Gartenbereich möglich ist.

Die nicht überbauten Deckenbereiche des Untergeschosses sollen als Flachdach ausgeführt werden, das allerdings weder befahrbar noch vollständig befestigt, sondern zum überwiegenden Teil als Gründach ausgeführt werden soll.

Teil 2 - Erdgeschoss:

Das geplante Erdgeschoss soll mit einer deutlich kleineren Fläche ausgeführt werden.

Auf einer Teilfläche des Untergeschosses schließt der eigentliche und vom Straßenbereich wahrnehmbare Hauptbaukörper als eingeschossiger Bau mit einem Satteldach an. Hierin sollen neben einem Eingangsbereich die Schlafzimmer untergebracht werden.

Fragestellung:

Erfordert die Ausführung des geplanten Flachdachs auf dem im Gelände integrierten Untergeschoss eine Befreiung von den Festsetzungen zur Dachform und falls ja, kann dieser eine Befreiung von Teil B Textziffer 1.1 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans im anschließenden Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Da das Untergeschoss dem Geländeverlauf angepasst wird, erzeugt es städtebaulich kein wirksames Volumen im Straßenraum, somit tritt die Dachfläche aus dem öffentlichen Straßenraum aus nicht als Flachdach im eigentlichen Sinne in Erscheinung. Um den Baukörper harmonisch in den Hang einbinden zu können, ist die Ausführung als Flachdach an dieser Stelle technisch und gestalterisch die einzig sinnvolle Lösung. Zudem soll der Großteil der Flachdachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, wodurch folgende ökologische Vorteile entstehen, die insbesondere auch im öffentlichen Interesse liegen:

- Regenrückhaltung:

Effektive Entlastung des öffentlichen Abwasserkanals bei Starkregenereignissen durch zeitverzögertes Einleiten der Dachentwässerung.

- Luftreinhaltung & Klimaschutz:

Aktive Verbesserung der Luftqualität des Quartiers durch Feinstaubfilterung und CO₂-Bindung sowie nachhaltige Verbesserung des lokalen Mikroklimas durch natürliche Verdunstungskälte durch die Dachbegrünung.

- Artenschutz:

Schaffung eines wertvollen Ersatz-Lebensraums für Kleintiere (Biodiversität).

Aus unserer Sicht liegt hier ein spezieller atypischer Sachverhalt vor, bei dem die Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform für das Untergeschoss die Grundzüge der Planung ausdrücklich nicht berührt und städtebaulich vollkommen verträglich ist.

Hiermit wird um eine planungsrechtliche Einschätzung gebeten, ob angesichts der vorgetragenen Aspekte eine Befreiung von der o.g. Textfestsetzung

hinsichtlich der Dachform für das geplante Vorhaben erforderlich ist und falls ja, ob diese im Rahmen eines späteren Genehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Backhausstück – 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 § 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.

Auf die Vorberatung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Frücht am 06.05.2026 wird ergänzend hingewiesen (siehe Anlage „Auszug TOP Ö6.2“).

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks städtebaulich vertretbar ist, das Vorhaben darüber hinaus (nach aktuellem Planungsstand) 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 von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Frücht als erteilt, wenn nicht bis zum 29. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Frücht stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum geplanten Neubau eines Einfamilienhauses in Frücht, Im Backhausstück 21, Flur 38, Flurstücke 7/21, 12/23 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister