

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ: 2026-0495-BV

24 DS 17/ 0076

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich	
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	22.06.2026

Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Singhofen, Arnsteiner Straße 8 A Neubau von 3 Einfamilienhäusern

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. August 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 zu dem geplanten Neubau von 3 Einfamilienhäusern in Singhofen, Arnsteiner Straße 8 A (8 B + 8 C), Flur 5, Flurstück 18.

Der Bauherr plant drei baugleiche Einfamilienhäuser mit angegliederter Doppelgarage auf dem Grundstück zu errichten. Die Neubauten sollen zweigeschossig mit einer Grundfläche von 10,05 m x 10,05 m und abschließend flachgeneigter Zeldachkonstruktion (DN 20°) errichtet werden.

Um Planungssicherheit zu erhalten, möchte der Antragsteller mit der Bauvoranfrage vorab klären, ob die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere für das „**Gebäude 1**“ (im Bebauungsplangebiet), planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig ist.

Das Vorhaben liegt zum Teil (**Gebäude 1**) im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Hunzel – Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Singhofen, 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.

Die **Gebäude 2 + 3** liegen im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Singhofen, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden,

da für die **Gebäude 2 + 3** aufgrund der Umgebungsbebauung ein „Mischgebiet“ (nach § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Planungsgrundlage angenommen werden kann. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

Das **Gebäude 1** liegt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes (Teilbereich „Ordnungsziffer 2“). Hier ist ein Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) festgesetzt, so dass sich eine Wohnbebauung auf (*ausnahmsweise zulässige*) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter [...] (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) beschränkt.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB (*Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030*) kann jedoch mit Zustimmung der Ortsgemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient.

Für die Zustimmung der Ortsgemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a BauGB entsprechend. Nach § 36a BauGB sind Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig. Die Ortsgemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Ortsgemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

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 Singhofen als erteilt, wenn nicht bis zum 11. August 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Singhofen stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i. V. mit § 246e BauGB zu dem geplanten Neubau von 3 Einfamilienhäusern in Singhofen, Arnsteiner Straße 8 A (8 B + 8 C), Flur 5, Flurstück 18 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister