

Beschlussvorlage 0040/2026

Az: 6902.001.107.25.02



Referat/Sachgebiet	Sachbearbeiter	
Bauverwaltung	Christiane Kirchner	
Beratung	Datum	
Gemeinderat	23.06.2026	öffentlich
Betreff		
TOP 3.1		
Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 1185/2, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg		

Sach- und Rechtslage:

Bauantragsnummer: 2026-0121 vom 12.05.2026

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Bauort: Sonneberger Straße 25

Fl.Nr. u. Gemarkung: 1185/2, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 1185/2 der Gemarkung Ebersdorf.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Frohnberg IV". Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ist bauplanungsrechtlich zulässig, jedoch werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten.

Die Bauherren beantragen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Frohnberg IV“ hinsichtlich

- der Dachneigung für das Wohnhaus,
- der Flächen für Garagen und Stellplätze,
- der Sockelhöhe und
- der Dachform und Dachneigung der Garage.

Im Bebauungsplan sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Das Wohnhaus soll ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22° erhalten.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen und Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Bauherren planen die Errichtung der Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze.

Im Bebauungsplan ist eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m über dem Gelände festgesetzt. Aufgrund der Hanglage ist eine Überschreitung der Sockelhöhe auf bis zu 0,70 m notwendig.

Die Bauherren planen eine Doppelgarage mit Flachdach. Im Bebauungsplan sind für Garagen die gleichen Dachformen und Dachneigungen festgesetzt wie für die Hauptgebäude, also Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Die Erschließung des Grundstücks mit Strom und Wasser ist möglich. Der Zugang zur Sonneberger Straße ist durch die Angrenzung des Grundstücks an die Erschließungsstraße möglich.

Abwasserseitig ist das Grundstück durch einen Mischwasserkanal erschlossen.

Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Nachbarn wurden im Bauantragsverfahren beteiligt, sie haben dem Vorhaben zugestimmt.

Ähnliche Befreiungen wurden in der Vergangenheit im Baugebiet erteilt. Aus Sicht der Verwaltung sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt und die beantragten Abweichungen hinsichtlich der Dachneigung für das Wohnhaus, der Flächen für Garagen und Stellplätze, der Sockelhöhe und der Dachform und Dachneigung der Garage sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Frohnberg IV" nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich

- der Dachneigung für das Wohnhaus
- der Flächen für Garagen und Stellplätze
- der Sockelhöhe und
- der Dachform und Dachneigung der Garage

zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ auf der Flurnummer 1185/2, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg.

Anlagen:

Lageplan mit Vorhaben