

Beschlussvorlage 0049/2026

Az: 6902.001.020.59f.02



Referat/Sachgebiet	Sachbearbeiter	
Bauverwaltung	Dagmar Unziker	
Beratung	Datum	
Gemeinderat	23.06.2026	öffentlich
Betreff		
TOP 3.2		
Bauvorhaben Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage auf der Flurnummer 1200/5, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg		

Sach- und Rechtslage:

Bauantragsnummer: 2026-0128 vom 25.05.2026

Bauvorhaben: Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage

Bauort: Bergstraße 59 f

Fl.Nr. u. Gemarkung: 1200/5, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg

Die Antragsteller planen den Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage auf der Flurnummer 1200/5 der Gemarkung Ebersdorf.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Frohnberg V". 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 V“ hinsichtlich

- der Dachneigung für das Wohnhaus und
- der Dachform und Dachneigung der Garage.

Im Bebauungsplan sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Der Bungalow soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° erhalten.

Die Bauherren planen eine Doppelgarage mit Flachdach (Dachneigung 3°). 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 Bauherren begründen die abweichende Dachneigung beim Wohnhaus damit, den entstehenden Dachraum nicht nutzen zu wollen. Zur wirtschaftlichen und konstruktiven Optimierung des Gebäudes ist die Ausführung eines Nagelbinderdaches mit 20° Dachneigung vorgesehen. Die Garage stellt ein untergeordnetes Nebengebäude dar und tritt gestalterisch in den Hintergrund.

Die Erschließung des Grundstücks mit Strom und Wasser ist möglich. Der Zugang zur Bergstraße 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 sowie der Dachform und Dachneigung der Garage 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 V" nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich

- der Dachneigung für das Wohnhaus und
- der Dachform und Dachneigung der Garage

zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben „Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage“ auf der Flurnummer 1200/5, Gemarkung Ebersdorf b.Coburg.

Anlagen:

amtlicher Lageplan mit Vorhaben