



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6457

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.04.2026	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Zulässigkeit eines Reihenhauses abklären. Folgende Fragen werden im Rahmen dessen gestellt:

Abriss Bestandsgebäude

Frage 1 (Abriss):

Ist der geplante Abriss des Gebäudes „Tannenstraße 31“ und der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihenhause 1

Frage 2 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihenhause 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 87,83 m² (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 77,43 m² (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 mit eingeschossigem Erker, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5 (Bauweise):



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?
Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 6 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 7 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihnhaus 2

Frage 8 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihnhaus 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2 und einer Grundfläche von 81,63 m² (5,27 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m) sowie im OG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 10 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 11 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?
Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Frage 11a (Grundstücksgröße):

Kann von der textlichen Festsetzung A.3.6 des Bebauungsplans betreffend die Grundstücksfläche bezüglich des vorgesehenen Neubaus des Reihenhauses 2 eine Befreiung erteilt werden?

Frage 12 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 13 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihenhaus 3

Frage 14 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihenhaus 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 15 (Maß der baulichen Nutzung):

Frage 15.1:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 87,83 m² (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 77,43 m² (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 15.2:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 ohne eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 82,83 m² (5,365 m x 13,50 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 16 (überbaubare Grundstücksfläche):

Frage 16.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker des Reihenhauses



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

3 um 1,04 m und 1,13 m auf einer Länge von 4 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker des Reihenhauses 3 um 1,04 m und 1,13 m auf einer Länge von 4 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 16.2:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 ohne Erker, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 16.3:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,25 m und 0,46 m auf einer Länge von jeweils 1,00 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,25 m und 0,46 m auf einer Länge von jeweils 1,00 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 16.4:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege des Reihenhauses 3 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege des Reihenhauses 3 mit 3,00 m² (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 17 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 18 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 19 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB
Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1:

Der Abriss des Bestandes ist planungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 2, 8 und 14:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.

Zu Frage 3, 9 und 15.1 sowie 15.2:

Die GR des gesamten Reihenhauses beträgt 230,20 m². Dies ergibt eine Überschreitung von 60,20 m². Die GF beträgt 446,20 m² und damit eine Überschreitung von 106,20 m². Durch den Entfall des rückwärtigen Erkers (Frage 15.2) wird die GR um lediglich 5 m² reduziert. Dies trägt jedoch nicht zur Reduzierung der gesamten Kubatur in ein vertragliches Maß bei.

Auf die ausführliche Ausführung des vorangegangenen Sachvortrages wird verwiesen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 4, 10 und 16.2:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für Hauptbaukörper fest. Diese wird durch die drei Reihenhäuser eingehalten.

- Die Situierung des Gebäudes ist zulässig.

Zu Frage 5, 11 und 17:

Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab einer Grundstücksbreite von 30 m zulässig. Durch diese Breite können auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und gleichzeitig die gebietstypischen Vorgärten und rückwärtigen Freibereiche erhalten werden. Die gewünschte Reihenhausbauung bei einer Grundstücksbreite von ca. 25 m entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 6, 12 und 18:

Je vollendete 240 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für beide Flurnummern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Somit sind auf dem Grundstück insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig.

- Die angefragten Wohneinheiten sind zulässig.

Zu Frage 7, 13 und 19:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Jedoch wird für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 198 m² benötigt. Der Bebauungsplan lässt jedoch nur eine GR von 170 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Es ergibt sich eine Überschreitung von 28 m² (zzgl. 6 m² für die Holzlege). Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf einer Breite von insgesamt 25,22 m vollständig versiegelt.

Da die max. GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen überschritten wird, ist die geplante Anlage der Stellplätze bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die detaillierten Regelungen zu den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsrades auf den Baugrundstücken. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 11 a:

Durch die geplante Teilung würde das Grundstück des Reihenhauses Nr. 2 nur 114,55 m² (zzgl. Flurstück mit Garagenfläche und deren Zufahrt, 82,50 m², Gesamt 197,05 m² und Anteil an Gemeinschaftsfläche) erhalten. Entsprechend dem Bebauungsplan sind jedoch vollendete 240 m² Grundstücksfläche für eine Wohneinheit erforderlich. Da eine Reihenhausbauung mit Realteilung auf dem Grundstück nicht zulässig ist, wäre die Realteilung der drei Wohneinheiten im Widerspruch zum Bebauungsplan. Bei Zulassung einer solchen Grundstücksgröße für eine Wohneinheit hätte die Folge, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Folgefälle möglich wären. Dies ist jedoch nicht das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung. Grundsätzlich wäre eine Bauung in dieser Form möglich, wenn auf die Realteilung verzichtet wird und die Eigentums- und Gemeinschaftsflächen privatrechtlich geteilt werden.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 16.1:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Der Erker kann als untergeordnet eingestuft werden. Jedoch wäre eine Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauraumes so möglich, dass keine Überschreitung der Baugrenze durch den Erker notwendig ist.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Erker kann grundsätzlich zugelassen werden. Die Zustimmung dessen sollte jedoch aus Sicht der Verwaltung von einer insgesamt genehmigungsfähigen Gesamtplanung abhängig gemacht werden.

Zu Frage 16.3:

Vergleichenbare Überschreitungen für Lichtschächte wurden im Bebauungsplangebiet bereits erteilt.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann zugestimmt werden.

Zu Frage 16.4:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich nicht innerhalb des Vorgartenbereiches befinden. Gartenhäuser wurden in ihrer Größe auf max. 8 m² und einer Firsthöhe von max. 2,60 m beschränkt.

- Die geplanten Holzleggen erfüllen diese Vorgaben und sind somit an dem geplanten Standort zulässig.

Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF-, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6457 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäuser auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 13, 15.1, 15.2, 16.1, 17 und 19 können nicht mit Ja beantwortet werden.

Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsummieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.