GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage

Drucksache VL-293/2026
Sicherheit & Ortsentwicklung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 27.10.2026

1.	Gemeindevorstand	02.11.2026
2.	Bau- und Umweltausschuss	17.11.2026
3.	Haupt- und Finanzausschuss	26.11.2026
4.	Gemeindevertretung	03.12.2026

Bauantrag – Schaffung einer Wohneinheit durch Aufstockung

Anlage(n):
(1) Ansichten

Beschlussvorschlag:
Die Zustimmung für das Vorhaben „Anbau / Aufstockung einer Garage zu einer neuen Wohneinheit“ wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 36a BauGB i.V. mit §§ 30 und 31 BauGB, erteilt.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Vergaberechtliche Prüfung:
keine

Erläuterungen:
Das Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung Nr. 39 „Ernst-Ludwig-Straße - westlich Kirchstraße“ rechtskräftig seit 05.05.2006.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans:
Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung: das Grundstück hat kein einheitliches Maß. Um die Strukturen in der Umgebung besser nachbilden zu können, wurde das Grundstück in Bereiche unterteilt. Der vordere, etwa 10 m tiefe Teil darf zu 60% überbaut werde, der hintere Teil nur zu 40%.
Zahl der Vollgeschosse: II
Traufhöhe: Bei I-geschossigen Gebäuden mit 5,2 m
Bei II-geschossigen Gebäuden mit 7,0 m
Überbaubare Fläche: Ist festgesetzt durch Baulinien (müssen angebaut werden) und Baugrenzen (darf in der Regel nicht überschritten werden).
Bauweise: Abweichende Bauweise, zwingend einseitige Grenzbebauung an die bereits angebaute Nachbargrenze der Straßenbebauung Stand 03.03.2005 (Offenlagebeschluss) Bei unklarer Anbaugrenze ist die

Nachbargrenze anzubauen, die bezüglich der Himmelsrichtung im Straßenzug vorherrscht

Garagen, Stellplätze sind auf den überbaubaren Flächen sowie auf den hierfür und Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen zulässig.

Dachformen.	Es sind nur gleichschenkelige Satteldachdächer zulässig. Bei II-Vollgeschossen mit einer Neigung von 30°- 40°.
Dachaufbauten	Ausschließlich Gauben oder Zwerchgiebel; auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtbreite von Gauben darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Zum Vorhaben:

Es wird ein Anbau/Aufstockung der Garage zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit beantragt. Es werden verschiedene Befreiungen notwendig, welche auch die Grundzüge der Planung betreffen.

Nach § 31 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde befreit werden:

„(…)

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder*
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
3. *die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann 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.“

Die Art der baulichen Nutzung, Wohnen, ist zulässig. Es wird eine Aufstockung einer baulichen Anlage um eine Wohneinheit beantragt, die die Voraussetzung für eine Befreiung nach Abs. 3 BauGB zulässt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 43 % Überbauung der Teilfläche B nur leicht überschritten und städtebaulich vertretbar.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die festgesetzte Traufhöhe ist nicht eingehalten. Es wird jedoch ein guter städtebaulicher Übergang der Firsthöhen zwischen den bestehenden Gebäuden hergestellt. Die obere Kante des Firstes fügt sich gestalterisch in das nähere Umfeld ein, zumal es sich um ein Hinterhaus handelt. Daher ist dies städtebaulich vertretbar.

Die Bauweise ist nicht eingehalten. Der Stellung der Garage entsprechend handelt es sich um eine 2-Seitige Grenzbebauung. Mit dem Bebauungsplan wurde der Gebäudebestand überplant. Im Bestand gibt es einige Gebäude mit zweiseitiger Grenzbebauung, nicht zuletzt auch das Eigenheim und das Stuhllager. Eine Befreiung von der Bauweise ist städtebaulich vertretbar.

Der Bauantrag wurde bereits im Beschluss des Gemeindevorstandes am 20.02.2024 in der VL 28-2024 behandelt und hatte bereits sein Einvernehmen dazu hergestellt. Da sich das Bauantragsverfahren durch verschiedene formelle Umstände verlängert hat, und im letzten Jahr durch die Baurechtsänderung umgestellt wurde, ist eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und nach Aufforderung der Bauaufsicht Kreis Offenbach formell eine Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Die Erschließung ist gesichert. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann daher erteilt werden.