



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/220/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau eines Doppelhauses, Fuchsbergstr. 19, Flur-Nr. 515/2

Anlagen:

Ausschnitt BP

Plan_Fuchsbergstr_19

Sachverhalt:

Bauvoranfrage

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses

Bauort, Straße: Fuchsbergstr. 19, 85386 Eching/Günzenhausen

Flur-Nr.: 515/2, Gemarkung Günzenhausen

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 40

Name: „Günzenhausen Nordost“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans ☐ ja ☒ nein

Es wird die Errichtung eines Doppelhauses beantragt.

Das Vorhaben ist mit einer Länge von 12,65 m und einer Tiefe von 13,34 m geplant. Die Wandhöhe beträgt auf der Südseite (Talseite) 8,61 m und auf der Nordseite (Hangseite) 5,79 m. Das Gebäude soll mit einem 15° geneigten Dach ausgeführt werden.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 40 „Günzenhausen Nordost“. Dieser setzt unter anderem ein Baufenster mit Abmessungen von ca. 11 m × 11 m, eine Wandhöhe von 6,50 m, gemessen an der Südwestecke des Baukörpers, zwingend zwei Vollgeschosse sowie eine Dachneigung von 20° bis 24° fest. Zudem ist die Errichtung einer zusammenhängenden Garage mit dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht nicht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Realisierung sind insgesamt vier Befreiungen erforderlich.

1. Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen werden auf der Süd-, Ost- und Westseite geringfügig überschritten.

Eine exakte Ermittlung der Überschreitungen ist aufgrund der grafischen Darstellung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 nur eingeschränkt möglich, da die Baugrenzen mit vergleichsweise breiten Linien dargestellt sind. Die Abweichungen bewegen sich jedoch in einem geringen Umfang.

2. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe

Die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m wird auf der Südseite um ca. 2,10 m überschritten.

Der Bebauungsplan setzt zwingend zwei Vollgeschosse fest. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks stellt das Untergeschoss kein Vollgeschoss dar. Zur Einhaltung der Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ist daher eine Erhöhung der Wandhöhe erforderlich. Andernfalls wären erhebliche Geländeänderungen und großflächige Geländeabtragungen erforderlich.

3. Abweichung von der festgesetzten Dachneigung

Anstelle der festgesetzten Dachneigung von 20° bis 24° ist eine Dachneigung von 15° vorgesehen.

Nach Angaben der Antragsteller kann hierdurch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen erleichtert und eine wirtschaftliche Grundrissgestaltung ermöglicht werden.

4. Anordnung der Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen

Die erforderlichen Stellplätze werden außerhalb der hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen angeordnet.

Die Stellplätze sind südlich des Gebäudes entlang der Fuchsbergstraße geplant und sollen von dort aus erschlossen werden.

Die Gemeinde sollte sich grundsätzlich überlegen, ob an einem Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 weiter festgehalten werden soll oder man diesen aufhebt. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans würde sich das Baurecht dann nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung) orientieren.

Nachbarunterschriften liegen vor	nein
Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 4, nachgewiesen: 4)
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja, folgende:

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr.40 „Günzenhausen Nordost“ können in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund des langen Zeitraumes und den bereits des Öfteren beschlossenen Befreiungen ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 40 „Günzenhausen Nordost“ vorzubereiten.“