

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/002/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Benjamin Novotny	Bauordnungsamt / A.42/Scho 02/2026

Sachbearbeiter/in: Bianca Leitz

Bau-Turbo: Bauantrag eines Einfamilienhauses in der Barbara-Schwab-Straße (AZ 294/2026)

Anlagen:

Lageplan

Grundriss EG und DG mit Ansichten

Grundriss KG und Schnitt

Bebauungsplan S-111-12 1.Änd.

Satzungstext zu S-111-12 1. Änd.

Stellungnahme A41_Stadtplanung

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ferienausschuss	26.08.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird von Seiten der Stadt Schwabach nicht zugestimmt (§ 36a BauGB).

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	----		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	----		
Haushaltsmittel vorhanden?	----		
Folgekosten?	----		

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?
--	--
--	--
--	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Barbara-Schwab-Straße im Baugebiet „Am Dillinghof“ wurde eingereicht.

Hierzu wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, da in der Planung die festgesetzte Wandhöhe (3,50m) um 40 cm überschritten wird (beantragt: 3,90m).

Die Befreiung kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht erteilt werden, da diese gegen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans verstößt.

Der Bauherr hat daher eine Bearbeitung im „Bau-Turbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB beantragt, da aus seiner Sicht durch sein Vorhaben weiterer Wohnraum geschaffen wird.

Diese Ansicht wird von der Verwaltung nicht geteilt, weswegen vorgeschlagen wird, die Befreiung nicht zu erteilen.

Das Vorhaben wird dem Ferienausschuss entsprechend §36a BauGB (Zustimmung der Gemeinde) zur Entscheidung vorgelegt.

II. Sachvortrag

a. Bauvorhaben

Das Bauvorhaben (AZ 294/26) „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“, Gemarkung Schwabach, Flurstück 1132/14, liegt im allgemeinen Wohngebiet (WA1) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Dillinghof“ (S-111-12, 1.Änderung). Dieser enthält Festsetzungen bezüglich der maximalen Wand- und Firsthöhen, sowie der maximalen Höhe des Kniestocks.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 3,50m, bezogen auf die Geländehöhe und die örtlichen Gegebenheiten des Geländes, lässt ein Ausnutzen der maximalen Kniestockhöhe von 1,20m nicht zu. Bei Einhaltung der Wandhöhe wäre eine Kniestockhöhe (Rohbau) von maximal 88 cm möglich.

Da der Bauherr im Erdgeschoss mit einer Rohbau-Raumhöhe von 2,795m und mit einer Aufbauhöhe der Zwischendecke von 40cm plant, würde für die Höhe des Kniestocks nur etwa 30cm verbleiben. In der Folge würde sich auch die Wohnfläche im Dachgeschoss reduzieren.

b. Bauplanungsrecht

Einer Befreiung zugunsten des Bauherrn des Bauvorhabens AZ 294/26 könnte gemäß § 31 Abs.3 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde (Stadt Schwabach) stattgegeben werden, auch wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Dillinghof“ sind in Ihren Begrenzungen bezüglich der Gebäudehöhen und Kubaturen so gewählt, da es sich um die Bebauung des äußersten Ortsrands handelt. Die Baugrenze im Westen ordnet die Bebauung wie ein Band, das einen harmonischen Abschluss zur Landschaft bildet, um das Landschaftsbild zu bewahren (vgl. Begründung des Bebauungsplans).

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs für die Ortsrandlage des Gebietes „Am Dillinghof“ wurde darauf geachtet, dass alle Gebäude an diesem von Westen betrachtet absoluten Ortsrand, eine harmonische Einheit bilden und damit die Bewahrung des Landschaftsbildes bewirken. Dieses Ziel ergibt sich aus der Planbegründung, welche auf die Ortsrandlage verweist, wegen der nur eine behutsame Erweiterung des bestehenden Wohngebietes zugelassen werden kann.

Einer Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe nach §31 Abs. 3 BauGB wird von Seiten des Stadtplanungsamts daher nicht zugestimmt.

c. Bauordnungsrecht

Die neue Gesetzgebung des „Bau-Turbos“ ermöglicht eine flexiblere Handhabung der örtlichen Festsetzungen, wenn Wohnraum geschaffen wird. Da es sich hier um kein Bestandsgebäude, sondern um ein geplantes Gebäude handelt, kann der Wohnraum aus Sicht des Bauordnungsamtes auch durch andere Lösungen (geänderter Grundriss, niedrigere Deckenhöhe) geschaffen werden, ohne den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu widersprechen. Auch wäre diese Befreiung im Einzelfall eine Ungleichbehandlung gegenüber den Bauherren der bisher genehmigten Bauvorhaben.

III. Kosten

keine