Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/295/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	28.09.2026
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	61/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	08.10.2026	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Farnstraße 2 c, FlNr. 712/10, Gemarkung Wendelstein

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Überschreitung der östlichen Baugrenze um ca. 2,53 m, der nördlichen Baugrenze mit dem nordöstlichen Gebäudeteil um ca. 1,58 m und der südlichen Baugrenze um bis zu 1,31 m, Dachneigung Einfamilienhaus 25 Grad statt 35 bis 45 Grad, Errichtung von begrünten Flachdächern auf den Garagen, Errichtung der Doppelgarage auf einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche, Errichtung eines begrünten Flachdaches auf dem Zwerchhaus, Errichtung der Doppelgarage auf einer ausgewiesenen Parkplatzfläche;

Die Antragsteller möchten im südöstlichen Baufenster der 10. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 ein Einfamilienhaus für die eigene Familie errichten.

Das Landratsamt sieht durch die Errichtung des zweiten Vollgeschosses einen Widerspruch zu der Bebauungsplanfestsetzung Erd- und Dachgeschoss und damit städtebauliche Gründe berührt, weswegen neben der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auch die Zustimmung nach § 36 a BauGB notwendig ist.

Würdigung:

Der Bebauungsplan setzt die Errichtung eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss fest, dabei darf das Dachgeschoss aber ein Vollgeschoss werden. Eine zulässige Kniestockhöhe ist für das Dachgeschoss nicht festgesetzt.

Das Einfamilienhaus erhält zwar im Dachgeschoss eine Wandhöhe von 1,99 m, bleibt aber aufgrund der geringeren Dachneigung in der Höhe unter einem Gebäude mit einem üblichen Kniestock von 75 cm und einer Dachneigung von 45 Grad zurück. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt. Die Dachform Satteldach bleibt auch im Hinblick auf die Ortsrandlage und die beiden bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser im Änderungsbereich erhalten. Begrünte Flachdächer sind im Bebauungsplan für untergeordnete Bauteile wie z.B. Wintergärten zulässig. Auf den ausgewiesenen Parkplatzflächen ist auch die Errichtung von

Garagen zulässig.

Die Doppelgaragen sollen als Fertiggaragen auf einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche errichtet werden. Diese Fläche dient auch der Erschließung des Grundstücks 712/14 der Gemarkung Wendelstein, auf dem lt. Bebauungsplan auch ein Doppel- oder Einzelhaus errichtet werden könnte. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist von den Antragstellern und der Grundstückseigentümerin nicht geplant, weshalb die Garagen an dieser Stelle aufgestellt werden sollen. Ein Teil dieses Grundstücks wird als Garten für das auf dem Grundstück 712/10 befindliche Mehrfamilienhaus genutzt.

Für den Fall, dass in der Zukunft doch einmal eine Bebauung erfolgen sollte, haben die Bauherren und die Grundstückseigentümerin schriftlich versichert, die Zufahrt durch Entfernen der Fertiggaragen wieder herzustellen und die Stellplätze für das jetzt beantragte Einfamilienhaus an einer anderen Stelle auf den vorgenannten Grundstücken nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

a) Dem Vorhaben und den benötigten Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt

b) Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird erteilt.

Finanzierung:
entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan W 15 10. Änderung Planblatt
Farnstraße 2 c Anschreiben und Planunterlagen
Luftbild Farnstraße 2 c FlNr. 712-10 Wendelstein

Werner Langhans
Erster Bürgermeister