Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/298/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	14.10.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	65/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	05.11.2026	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Föhrenstraße 6A

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Röthenbach Nr. 1, der in diesem Bereich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Abweichungen: Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch das Einfamilienhaus um bis zu 6,50m, abweichende Dachform- und neigung (Zeltdach mit 22 Grad an Stelle eines Satteldaches mit 28-32 Grad).

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat sich bereits in der Vergangenheit mit einem Antrag auf Vorbescheid auf diesem Grundstück zur Nachverdichtung mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage befasst und beschlossen, diesem mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 28-32 Grad mit Satteldach, als auch mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von 38 Grad das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der entsprechende Vorbescheid wurde daraufhin erteilt.

Nunmehr beantragen die Antragsteller die Erteilung einer Baugenehmigung. Gegenüber der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung ist dabei eine zusätzliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform und Dachneigung erforderlich. Vorgesehen ist anstelle des festgesetzten Satteldachs mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad die Errichtung eines Zeltdachs mit einer Dachneigung von 22 Grad.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der beantragten Befreiung nicht zugestimmt werden. Das Gebiet des Bebauungsplans „Röthenbach Nr. 1“ ist hinsichtlich der Dachgestaltung durchgängig von Satteldächern geprägt. Die Errichtung eines Zeltdachs würde daher von der bestehenden städtebaulichen Gestaltung abweichen und sich nicht in das vorhandene Erscheinungsbild des Baugebiets einfügen.

Die erforderlichen Stellplätze können in der Doppelgarage nachgewiesen werden. Die Stellplätze für das Bestandsgebäude „Föhrenstraße 6“ sind östlich der gemeinsamen Zufahrt hintereinander angeordnet und bereits vorhanden.

Beschlussvorschlag:
Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Sofern die Planung dahingehend überarbeitet wird, dass ein Satteldach vorgesehen ist, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Finanzierung:
Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Bauplan Föhrenstraße 6A
Bebauungsplan Föhrenstraße 6
Lageplan Föhrenstraße 6
Luftbild Föhrenstraße 6

Werner Langhans
Erster Bürgermeister