

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/264/2026**

Referat:	Baureferat	Datum:	03.03.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	09/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	16.04.2026	öffentlich

### Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kriemhildstraße 4

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Röthenbach Nr. 3, der in diesem Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der Baugrenzen, Abweichende Traufhöhe mit 9,123 m statt 6,00 m, Abweichende Dachneigung mit 22 Grad an Stelle 30-38 Grad, Errichtung eines dritten Vollgeschosses an Stelle von zwei Vollgeschossen, Überschreitung der GFZ von 0,8 auf 0,9.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen, die Fahrradstellplätze sind im Kellergeschoss vorgesehen.

Da u. A. die abweichende Geschossigkeit die Grundzüge der Planung berühren, ist neben dem gemeindlichen Einvernehmen im Zuge des Bauturbos auch die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

Zuletzt wurde in diesem Gebiet mit abweichender Geschossigkeit (3 Vollgeschosse) das Objekt in der Kriemhildstraße 3 genehmigt (zwei Vollgeschosse und zurückversetztem Dachgeschoss mit Flachdach), bei dem der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss am 14.09.2023 auf Grundlage des seinerzeit geltenden § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Röthenbach Nr. 3 erteilt hat.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt werden, da in dem Gebiet bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden sind. Das Mehrfamilienhaus überschreitet zwar die zulässige Traufhöhe, wird allerdings in der Gebäudehöhe nicht höher als die bereits vorhandenen Häuser in der Umgebung.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

**Beschlussvorschlag:**

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Auszug Bauantrag Kriemhildstraße 4

Bebauungsplan Kriemhildstraße 4

Gebäudehöhen Kriemhildstraße

Lageplan Kriemhildstraße 4

Luftbild Kriemhildstraße 4

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister