

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/266/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	20.03.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	23/2026
Weitere Beteiligte:			

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

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 739/7 Gemarkung Wendelstein, Otto-Hübner-Ring 25

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 34, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück FINr. 739/7, Gemarkung Wendelstein, im Otto-Hübner-Ring ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Das geplante Gebäude entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es sind folgende Abweichungen vorgesehen: Satteldach mit einer Dachneigung von 18° anstelle der festgesetzten 42° bis 52° sowie die Ausführung mit zwei Vollgeschossen anstelle eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss.

Zur Begründung führen die Antragsteller an, dass die geringere Dachneigung eine bessere Raumgestaltung sowie eine optimierte Ausrichtung einer Photovoltaikanlage ermöglichen würde.

Das Bauvorhaben befindet sich in der südlichen, den Ortsrand prägenden Bauzeile (Parzelle 23). Die Festsetzung einer Dachneigung von 42° bis 52° wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bewusst gewählt, um ein einheitliches und ortstypisches Siedlungsbild am Ortsrand sicherzustellen. Die Neigung der Satteldächer lehnt sich an die typischen Giebelformen der Region an und ermöglicht eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses. Die beantragten Abweichungen widersprechen diesen städtebaulichen Zielsetzungen in erheblichem Maße und sind daher aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar.

Zudem wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses am 04.03.2021 einem vergleichbaren Antrag auf Vorbescheid, der unter anderem ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15° vorsah, das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Auch die geplante Geschossigkeit fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Das Baugebiet ist überwiegend durch Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss geprägt. Lediglich in Ausnahmefällen sind, gemäß dem Bebauungsplan, auf einzelnen Parzellen Gebäude mit zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einem Pultdach vorhanden.

Erschließung: Die Zufahrt ist gesichert. Das Grundstück liegt in angemessener Breite an

einer Ortsstraße. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach und einer Dachneigung von 18° sowie mit zwei Vollgeschossen und Dach wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage

Bebauungsplan Otto-Hübner-Ring 25

Lageplan Otto-Hübner-Ring 25

Luftbild Otto-Hübner-Ring 25

Werner Langhans
Erster Bürgermeister