

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/268/2026**

Referat:	Baureferat	Datum:	01.04.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	15/2026
Weitere Beteiligte:			

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

### **Bauvoranfrage zur Nachverdichtung durch Grundstücksteilung und Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Föhrenstraße 55**

#### **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: Errichtung des Doppelhauses außerhalb der Baugrenzen, Errichtung auf einer Fläche des alten Steinbruchs und einem festgesetzten Sportplatz, abweichende Dachneigung (35 Grad an Stelle von 28 bis 32 Grad).

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.02.2026 mit einer Bauvoranfrage zur Nachverdichtung auf dem genannten Grundstück befasst. Vorgesehen war damals die Errichtung von zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern. Das Vorhaben wurde abgelehnt, da die geplante Erschließung der bestehenden Doppelhaushälfte über einen abgewinkelten Zufahrtsweg erfolgen sollte und die Baukörper überdimensioniert beurteilt wurden.

Der Antragsteller hat eine überarbeitete Bauvoranfrage zur Nachverdichtung mit zwei Varianten eingereicht. Die Varianten unterscheiden sich ausschließlich in der Anordnung der Stellplätze für die bestehende Doppelhaushälfte. Im westlichen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden nebeneinander auf einer gemeinsamen Zufahrtsfläche vor dem Doppelhaus nachgewiesen. Die Erschließung der bestehenden Doppelhaushälfte soll künftig über einen 3 m breiten Weg entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. In diesem Zusammenhang sind die Stellplätze entweder nebeneinander (Variante 1) oder hintereinander (Variante 2) mit zusätzlicher Wendemöglichkeit neben der Terrasse angeordnet. Das geplante Doppelhaus entspricht hinsichtlich der Geschossigkeit den Festsetzungen des Bebauungsplans (zwei Vollgeschosse und Dach). Vorgesehen ist ein Satteldach, dessen Dachneigung mit 35° jedoch von der im Bebauungsplan festgesetzten Neigung von 28° bis 32° abweicht.

Da für den betreffenden Bereich des Bebauungsplans ursprünglich keine Bebauung vorgesehen war, könnte eine Bebauung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, sofern die

Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Gemeinde an der bislang verfolgten positiven Haltung festhalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Nachverdichtungen zuzulassen. Da in beiden Varianten die erforderlichen Stellplätze vollständig nachgewiesen werden, sollte für beide Varianten das gemeindliche Einvernehmen sowie die Zustimmung nach § 36A BauGB in Aussicht gestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

A) Das gemeindliche Einvernehmen für Variante 1 (Stellplätze nebeneinander) wird in Aussicht gestellt.

B) Die Zustimmung nach § 36A BauGB für Variante 1 (Stellplätze nebeneinander) wird in Aussicht gestellt.

C) Das gemeindliche Einvernehmen für Variante 2 (Stellplätze hintereinander) wird in Aussicht gestellt.

D) Die Zustimmung nach § 36A BauGB für Variante 2 (Stellplätze hintereinander) wird in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

entfällt

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

Bauvoranfrage Föhrenstraße 55  
Bebauungsplan Föhrenstraße 55  
Föhrenstraße 55 Variante 1  
Föhrenstraße 55 Variante 2  
Lageplan Föhrenstraße 55  
Luftbild Föhrenstraße 55

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister