Beschlussvorlage 2026/0007

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2026/0007
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	19.12.2025

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	05.02.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.02.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Baugenehmigung: Befreiung von der Dachneigung;
Am vorderen Rotweg 19, Fl. Nr. 519/8 und 520/3 Gemarkung Darstadt (BGF-2026-7 vom 13.01.2026)

Anlagen:
Ansichten-geschwärzt
Grundrisse-geschwärzt

Sachverhalt:
Für das Grundstück „Am vorderen Rotweg 19“ in Darstadt Fl. Nr. 519/8 und 520/3 Gemarkung Darstadt wurde am 18.12.2025 eine formlose Bauvoranfrage hinsichtlich eine Bauvorhabens mit einer geplanten Dachneigung von 30 Grad gestellt.

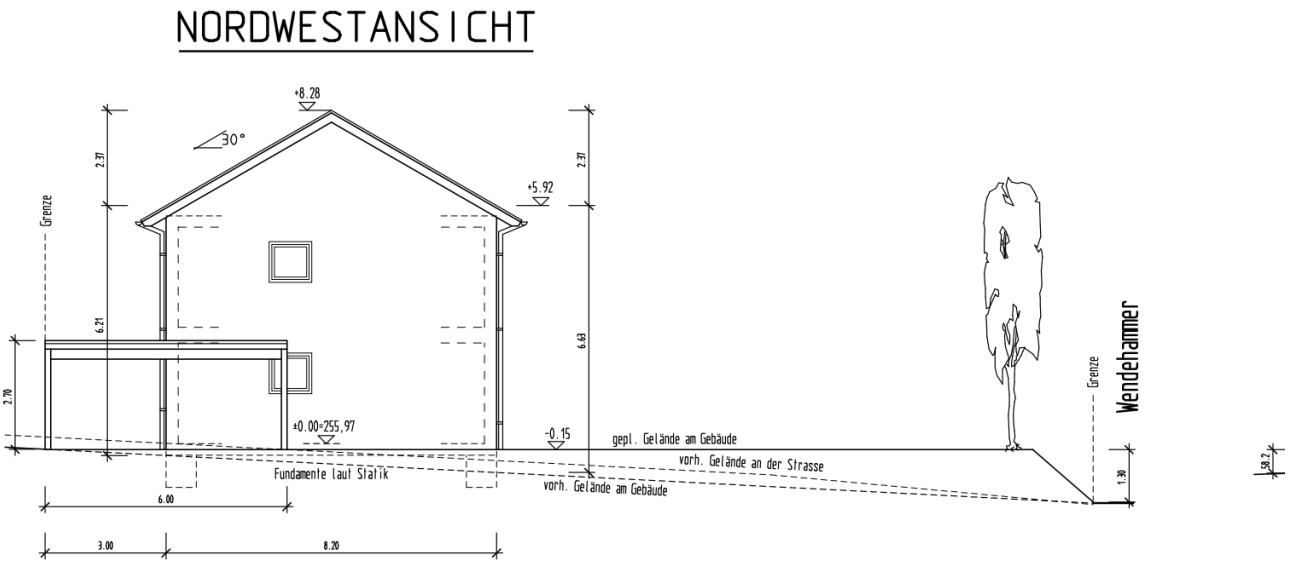
Am 08.01.2026 wurde für das geplante Bauvorhaben ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Mit E-Mail vom 13.01.2026 wurde die Stadt Ochsenfurt aufgefordert, über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Der Bauantrag beinhaltet einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Befreiung der Dachneigung 35° - 48° und der Befreiung von der zulässigen Wandhöhe vom Wohngebäude mit 5,50 m. Mit folgender Begründung:

Befreiung Dachneigung
Die Dachneigung beim Satteldach ist mit 30° geplant.
Bei dem geplanten Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus der Fa. Dennert. Das ist ein Aktionshaus als Passivhaus und den kann die Firma Dennert nur mit einer Dachneigung von 30° anbieten. Es ist nicht möglich bei diesem Aktionshaus die Veränderungen vorzunehmen. Die Häuser mit der Dachneigung mit 35° und steiler sind viel teurer. Wir haben jetzt die Möglichkeit so ein Aktionshaus zu günstigen Konditionen zu bekommen.

Befreiung Wandhöhe
Die Wandhöhe am höchsten Punkt des Gebäudeumgriffs vom natürlichen Gelände an der Traufseite beträgt 6,21 m.
Das Grundstück hat so starke Gefälle in zwei Richtungen, dass es nicht möglich ist beim Wohnhaus mit zwei Stockwerken die Wandhöhe von 5,50 m einzuhalten. Um die Wandhöhe von 5,50 m einzuhalten, muss das Wohnhaus über 70 cm unter der Oberkante der Straße eingegraben werden. Was wiederum keinen Sinn hat, da das Wohnhaus ohne Keller geplant ist.



Lageplan ohne Maßstab



Bauplanungsrechtliche Beurteilung
Das betreffende Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am vorderen Rotweg“ in Darstadt, in Kraft getreten am 18.11.2020.

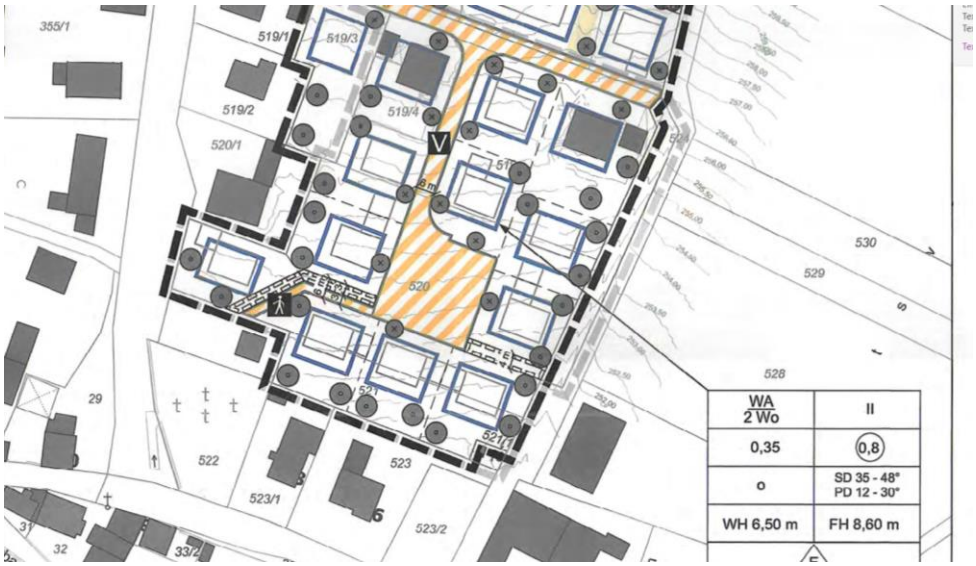
Festsetzungen Dachneigung
Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung für Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 48 Grad vor.

Festsetzungen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH)
Die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan betragen bei der Wandhöhe 6,50 m und bei der Firsthöhe 8,60 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 zum Bebauungsplan ist das tatsächliche Maß des bergseitigen natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte der bergseitigen Wand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 des Bebauungsplans ist das tatsächliche Maß des bergseitigen natürlichen Geländes gemessen in der Mitte der bergseitigen Wand bis zur Oberkante des Firstes.

Aufschüttungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 zum Bebauungsplan bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.



Auszug aus dem Bebauungsplan – ohne Maßstab

Im Baugebiet wurden bisher zwei Anträge auf Genehmigungsfreistellung gestellt:
Am vorderen Rotweg 13: Dachneigung 40 Grad, Firsthöhe 8,138, Wandhöhe 4,758 m
Am vorderen Rotweg 6: Dachneigung 38 Grad, Firsthöhe 7,87 m, Wandhöhe 4,89 m

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden keine Ausnahmen oder Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt oder gestellt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Grundstück hat ein Gefälle, so dass das Bauvorhaben bergseitig eine Wandhöhe von 6,21 m und eine Firsthöhe von 8,58 m und talseitig eine Wandhöhe von 6,63 m und eine Firsthöhe von 9,0 m bei einer Dachneigung von 30 Grad erreicht.

Die im Bauantrag genannte, einzuhaltende Wandhöhe mit 5,50 m ist nicht korrekt. Die zeichnerische Festsetzung gemäß Bebauungsplan „Am vorderen Rotweg“ beträgt bei der Wandhöhe (WH) 6,50 m und bei der Firsthöhe (FH) 8,60 m.

Die geplante bergseitige Wandhöhe mit 6,21 m wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit 6,50 m nicht überschritten. Ebenso bei der Firsthöhe mit beantragten 8,28 m werden von den Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer Firsthöhe 8,60 m nicht überschritten.

Aus den Plänen der Bauantragsunterlagen geht hervor, dass geplant ist, das natürliche Gelände im Bereich des öffentlichen Straßenraumes am Wendehammer mit 1,30 m aufzuschütten. Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 des Bebauungsplans „Am vorderen Rotweg“ sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm in Bezug auf das natürliche Gelände zulässig.

Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wurde mit dem Bauantrag nicht gestellt.

<u>Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:</u>

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Am vorderen Rotweg“
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Befreiung Dachform

	Befreiung Wandhöhe Aufschüttung > 100 cm

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf isolierte Befreiung hinsichtlich der Dachform 30° wird zugestimmt.

Der Antrag auf isolierte Befreiung hinsichtlich Wandhöhe und Firsthöhe erübrigt sich, da die Festsetzungen eingehalten werden.

Hinsichtlich der geplanten Aufschüttung straßenseitig am Wendehammer ergeht die Auflage, dass die Aufschüttung auf das Maximum entsprechend Nr. 7.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am vorderen Rotweg“ auf 100 cm zu reduzieren.