

210/0025/2026

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 10.09.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	11.08.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ortsbeirat Richen	31.08.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	01.09.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2026	Entscheidung	

**Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:
Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 437 in der
Römerhofstraße 1 im Stadtteil Richen**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:

Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 437 in der Römerhofstraße 1
im Stadtteil Richen

wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

Der Antragsteller verpflichtet sich, über einen städtebaulichen Vertrag folgende Auflagen zu akzeptieren:

- Bei einer Abweichung von der festgelegten Dachform und -neigung (Satteldach 45 – 50°) mit einem Flachdach, ist das Dach zu begrünen.

Begründung:

Warum ist die Zustimmung erforderlich?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ im Stadtteil Richen – rechtskräftig seit 1963. Auf dem ca. 860 qm großen Grundstück ist nur eine kleine überbaubare Fläche ausgewiesen. Das Grundstück soll in zwei jeweils ca. 430 qm große Grundstücke geteilt werden. Ein neu geplantes Wohnhaus auf dem neu geschaffenen Grundstück läge komplett außerhalb der überbaubaren Fläche.

Somit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit Zustimmung der Gemeinde kann gemäß § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen erteilt und das Wohnbauvorhaben umgesetzt werden.

Was spricht für die Zustimmung?

- Das Vorhaben dient dem Wohnen.
- Dem städtebauliche Ziel Innenverdichtungspotentiale auszuschöpfen wird entsprochen.
- Es handelt sich um ein Grundstück mit einer Größe von über 860 qm, welches aktuell nur mit einem Wohnhaus bebaut werden kann.
Bei Aufstellung des Bebauungsplanes in 1963 war die Altheimer Straße außerorts und die Wohnhäuser konnten nur mit einem Abstand von mindestens 20 m gebaut werden. Mittlerweile liegt die Altheimer Straße tw. innerorts und ist auch linksseitig Richtung Altheim näher an die Straße bebaut.
- Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.
- Sollte eine Abweichung von der aktuell festgesetzten Dachform „Satteldach 45-50° zugunsten eines Flachdaches mit Staffelgeschoss geplant werden, sollte dies aus „Klimaanpassenden Gründen“ mit der Auflage einer Dachbegrünung zugelassen werden.
- Die Zufahrt ist über den Claudiusweg vorgesehen.
- Die Erschließung Wasser, Kanal, Straße ist gesichert.
- Umweltbelange, die gesondert zu berücksichtigen wären, sind keine erkennbar.
- Nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts oder des Rücksichtnahmegebotes sind nicht erkennbar.

Hinweise:

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Umweltbelange und nachbarschützende Vorschriften gesondert abzu prüfen und kann bei Vorliegen negativer Bewertung den Antrag ablehnen trotz Zustimmung der Gemeinde.

Anlagen:

Katasterplan mit Gebäudestellung und Zufahrt
Auszug aus Bebauungsplan
Übersichtsplan