

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 15.06.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:20 Uhr
Ort, Raum: Bahnhof, Neureuthersaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Horak, Bernd
Och, Johannes
Preisendörfer, Monika
Riedl, Detlev
Schmitt, Thomas
Vogel-Weigel, Lena

Stellvertreter

Hauck, Petra
Seger, Christopher

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Martin Hesselbach
Vertretung für Herrn Gemeinderat
Klaus Friedrich

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Hesselbach, Martin

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zwerchgiebels und einer Dachgaube am Nebenhaus auf dem Grundstück FINr. 2853/9, Estenfelder Straße 41
Vorlage: BV/027/2026
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage nach erfolgtem Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 145, Hauptstraße 10
Vorlage: BV/028/2026
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 2402/9, Hinterer Talweg 11
Vorlage: BV/029/2026
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zwerchgiebels und einer Dachgaube am Nebenhaus auf dem Grundstück FlNr. 2853/9, Estenfelder Straße 41 Vorlage: BV/027/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Seelein“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Gauben erforderlich. Für die vorhandenen Gauben im Hauptgebäude mit der beantragten Dachform und Dachneigung im Bestand hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 10.12.2018 bereits eine Befreiung erteilt und somit einen Präzedenzfall geschaffen. Die Antragsteller wollen für ein einheitliches Erscheinungsbild die Gestaltung der bestehenden für die geplanten Gauben aufgreifen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Für das Bauvorhaben ist zudem eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung der BayBO notwendig, da sich die Abstandsflächen von Haupt- und Nebengebäude teilweise überdecken. Diese Abstandsflächenüberdeckung hat keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit zwei Wohnungen vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung wird zugunsten eines Flachdaches auf den Gauben befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag sowie der beantragten Abweichung von der BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage nach erfolgtem Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück FlNr. 145, Hauptstraße 10 Vorlage: BV/028/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Das Bauvorhaben ist ein Ersatzbau für die Scheune und fügt sich daher in die historische Ortsstruktur optimal ein. Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Für das Bauvorhaben ist eine Abweichung von den Vorgaben der BayBO zu den Abstandsflächen erforderlich. Die zu ersetzende Bestandscheune hat aufgrund der historischen Entwicklung der Altortstruktur und des relativ jungen Abstandsflächenrechts die Abstandsflächen der BayBO nie eingehalten. Nur mit einer Abweichung von den „modernen“ Vorgaben zu Abstandsflächen kann die historische Ortsstruktur an dieser

Stelle erhalten werden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 3 Stellplätze (2 für den Neubau und 1 für das Bestandsgebäude) erforderlich. 5 Stellplätze sind nachgewiesen.

Ein Mitglied des Bauausschusses fragt nach, ob eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück erforderlich ist. Ein weiteres Mitglied des Bauausschusses regt an, beim Abbruch der Scheune auch gleich die gemeindeeigenen benachbarten Nebengebäude mit abzureißen. Danach fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag sowie der beantragten Abweichung von der BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Grundstück FlNr. 2402/9, Hinterer Talweg 11 Vorlage: BV/029/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talfeld“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von den gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung erforderlich. Anstatt des festgesetzten Satteldaches mit mindestens 38° soll auf dem Nebengebäude ein Pultdach mit 33° errichtet werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiungen aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Außerdem wird für die Nebengebäude eine Abweichung von den Vorgaben der BayBO zur maximalen Länge der Grenzbebauung beantragt. Der Antragsteller beschreibt den Sachverhalt wie folgt: „(1) Die Länge der neu geplanten Grenzbebauung liegt zur Fl.Nr. 2416 hin bei 11,27m und überschreitet die zulässigen 9,00 um 2,27m. (2) Die Gesamtlänge der Gebäude an der Grundstücksgrenze von 23,30m überschreitet die zulässigen 15,00m um 8,30m.“

Zu (1): Die maximale Länge von 9 m bezieht sich auf jede seitliche Grundstücksgrenze des Baugrundstücks unabhängig vom Eigentum der Nachbargrundstücke. Die aufgeführten 11,27m verteilen sich tatsächlich auf 8,00 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und 3,27 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Eine Abweichung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, sollte aber mit beschlossen werden, da sie beantragt ist.

Zu (2): Das Grundstück soll mit einem Doppelhaus bebaut werden. Die Grundstücksfläche ist ausreichend groß für eine spätere Teilung. Nach einer Grundstücksteilung würde die maximal zulässige Gesamtlänge der Gebäude an der Grundstücksgrenze für jedes Grundstück eingehalten. Um keine unbeabsichtigte Härte gegenüber den bestehenden Nachbargrundstücken mit Doppelhausbebauung entstehen zu lassen, könnte der Abweichung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 4 Stellplätze erforderlich. 4 Stellplätze sind nachgewiesen.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wird zugunsten eines Pultdachs mit 33° befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag sowie den beantragten

Abweichungen von der BayBO das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

2 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Schmitt', written in a cursive style.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister