

Antrag

Vorlage Nr.: AN/033/2026

Amt:	Fachbereich II	Datum: 20.03.2026
Verfasser:	Der Bürgermeister	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Infrastrukturausschuss	09.04.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.04.2026	nicht öffentlich
Rat	23.04.2026	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 4, Gelbe Gate, Antrag auf Abweichung von der Festsetzung zur Dachneigung

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin bewirbt sich für das Grundstück Gelbe Gate, Flurstück 79/24, Flur 12, RK:



Mit Datum vom 15.03.2026 stellt eine Grundstücksbewerberin für ihr Kleinhaus-Bauvorhaben auf dem Grundstück Gelbe Gate, Flurstück 79/24 den Antrag auf Abweichung von der Festsetzung Bebauungsplans Nr. 4, Gelbe Gate, II Nr. 5:

Textliche Festsetzungen

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 56 u. § 98 der NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BBauG und § 1 der DVBBauG)

5. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, wird die Dachneigung der Walm- oder Satteldächer zwischen 30° und 50° festgelegt.

(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, Kleinensiel)

Die Antragstellerin beabsichtigt das Grundstück mit einem, in Serie gefertigten Kleinhaus zu bebauen. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein serienmäßiges Fertighausmodell mit einer Dachneigung von 25° (Herstellerspezifizierter Standard).

Das Vorhaben soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4, Gelbe Gate, Kleinensiel, errichtet werden. Gemäß den Textlichen Festsetzung ist in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 des Bebauungsplans eine Dachneigung zwischen 30° und 50° festgesetzt.

Das Bauvorhaben mit der geplanten Dachneigung widerspricht der vorgenannten Festsetzung.

Eine Änderung der Dachneigung, so die Antragstellerin, würde eine Änderung des Modells, der Statik, der Fertigung der Bauteile u.v.a. bedeuten. Der Hersteller würde eine Änderung aufgrund der Serienfertigung des Hausmodells nicht vornehmen und somit das gewünschte Kleinhaus nicht mit einer Dachneigung von 30° anbieten und liefern.

Die Antragstellerin macht den Vertragsabschluss zum Grundstück 79/24, Flur 12, RK, allerdings von der möglichen Bebauung mit einem ihrer Vorstellung entsprechenden Kleinhauses abhängig.

Aktuell sind noch 10 Grundstücke im Baugebiet Gelbe Gate nicht bebaut. Für ein Grundstück (79/25) liegt eine Reservierung vor, der Untererbbaurechtsvertrag wird zurzeit vom Notariat erstellt. Untererbbaurechte für Dritte an einem Grundstück im Baugebiet Gelbe Gate wurden und werden im Erbbaugrundbuch eingetragen und, auf Grundlage des zwischen Eigentümer/in und Gemeinde geschlossenen Erbbauvertrages, maximal bis zum 30.06.2082 bestellt.

Das Grundstück 79/24 ist mit einer Größe von 445 qm für die Bebauung mit einem Kleinhaus geeignet. Mit einer Hausgrundfläche von ca. 8 m x 6 m auf dem relativ kleinen Grundstück fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Bebauung ein.

Finanzierung:

Die mit dem Abschluss des Untererbbauvertrages verbundenen Kosten trägt die Antragstellerin.

Beschlussempfehlung:

Der Rat beschließt, dem Antrag auf Abweichung von der Bauvorschrift Nr. 5, der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 4, Kleinensiel, für das Vorhaben, Errichtung eines Kleinhauses, mit einer reduzierten Dachneigung von 25° auf dem Grundstück Gelbe Gate, Flurstück 79/24, Flur 12, Gemarkung Rodenkirchen, stattzugeben.

Anlagen:

Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen B-Plan 4, Kls., Dachneigung