

# Beschlussvorlage BA/024/2026



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	17.03.2026	öffentlich
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	14.04.2026	öffentlich

## Betreff

Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Garagen, Stellplätzen und Privatweg in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain

## Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 12.02.2026 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1695, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Da Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten auch allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Die höchste angegebene Wandhöhe (gemessen vom derzeitigen Gelände) beim beantragten Vorhaben beträgt 8,01 m im Bereich des nordwestlichsten Doppelhauses.

Die höchste angegebene Firsthöhe beim beantragten Vorhaben beträgt 10,35 m im Bereich des mittig südlich gelegenen Doppelhauses.

Die Wandhöhe/Firsthöhe gemessen vom geplanten Fertigfußboden beträgt 7,38 m bzw. 9,95 m.

Die Wandhöhe des Referenzgebäudes beträgt an der Hauptstraße 19 laut dem nachgereichten Einfügenachweis 8,28 m (Firsthöhe 10,24 m).

Die Wandhöhe/Firsthöhe des Referenzgebäudes in der Hauptstraße 19 gemessen ab Fertigfußboden beträgt 7,43 m bzw. 9,29 m.

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl, Höhe und auch nach dem Verhältnis zur Freifläche vergleichbar sind. Für die Bebauung ist alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt. Außer Acht gelassen werden darf lediglich, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die nähere Umgebung zu beeinflussen oder in ihr als Fremdkörper erscheint.

Vorhandene Gebäude prägen Ihre Umgebung dabei nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren, sondern es bedarf einer Gesamtbetrachtung. Es können sich deshalb auch solche Vorhaben einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen. Erst bei einer wesentlichen Überschreitung des Rahmens schließt sich die Frage an, ob sich ein Vorhaben dennoch einfügt, weil es nicht geeignet ist bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen.

Es ist nicht erforderlich, dass ein Vorhaben den aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen exakt einhält.

Vorliegend kann festgesellt werden, dass die geplanten Doppelhäuser zwar die Firsthöhe des Referenzgebäudes in der Hauptstraße 19 geringfügig überschreiten, hinsichtlich der Traufwandhöhe und der Grundfläche (insbesondere Gebäudelänge) aber deutlich dahinter zurückbleiben.

Darüber hinaus befindet sich auf der Nordseite des Referenzgebäudes zusätzlich ein Quergiebel, welcher dieses Gebäude und damit die Umgebungsbebauung ebenfalls mitprägt.

Quergiebel oder Gauben sind bei den beantragten Doppelhäusern dagegen nicht vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Bei der östlich gelegenen Fläche mit Stellplätzen und Garagen erfolgt die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über eine Rigole und einen entsprechenden Bodenaustausch.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück und auf einem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1706, Gemarkung Mittbach) vollständig nachgewiesen. Die Benutzung des Grundstücks als Stellplatznachweis wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

### **Anlagen:**

BV Isen Almstr. 1-3 GRUNDRISSE +10.16 und +10.66\_SCHNITT 2\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_ANSICHTEN NORD - OST \_ NORD - WEST

BV Isen Almstr. 1-3\_ANSICHTEN SÜD- OST \_ SÜD - WEST

BV Isen Almstr. 1-3\_EINFÜGENACHWEIS\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_Flächen Abfallbehälter

BV Isen Almstr. 1-3\_GRUNDRISSE +1.50 und +4.01\_SCHNITT A\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_GRUNDRISSE +4.26 und +6.91\_SCHNITT B C\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_GRUNDRISSE +7.26 und +8.66\_SCHNITT 1\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_GRUNDRISSE -0.50 und +1.01\_FLÄCHEN HÖHEN\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_GRUNDRISSE -2.5 und -1.75\_GRENZABSTÄNDE\_ Kanal  
Bestand\_25.03.2026

BV Isen Almstr. 1-3\_LAGEPLAN\_25.03.2026

BV Isen Almstrasse 1-3\_Vogelperspektive Einfügung\_farbig\_08.04.2026