

Beschlussvorlage BA/053/2026



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau- und Verkehrsausschuss

Datum

14.07.2026

öffentlich

Betreff

Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 15.06.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Münchner Straße 59, Fl.-Nr. 789/68, Gemarkung Westach

Für dieses Vorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße II“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- statt eines Satteldaches soll das Obergeschoss- und Dachgeschoss als Laternengeschoss (mit Satteldach) ausgeführt werden
- im Bereich des Treppenhauses soll ein Zwerchgiebel mit Pultdach und einer Dachneigung von 7° errichtet werden
- die östlichen Stellplätze befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche
- an der südwestlichen Gebäudeecke soll das Gelände um 60 cm abgegraben werden, an der nordöstlichen Gebäudeecke soll das Gelände um 58 cm aufgeschüttet werden

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die oberirdischen Stellplätze sind gemäß Nr. 6.1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Steinlandstraße II“ auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

Der Spielplatznachweis wurde durch Zahlung eines Ablösebeitrags erbracht.

Entgegen dem eingereichten Stellplatznachweis sind auf Grundlage der neuen Stellplatzsatzung des Marktes Isen weniger Stellplätze als angegeben erforderlich.
Diese könne auch vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Wandhöhe, der Dachaufbauten, der privaten Grünflächen und der zulässigen Geländeänderungen wird zugestimmt.

