



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 18.09.2025

Vorlage Nr.: 2025-043

TOP: 6.2

Status: Öffentlich

Dachgeschossausbau und Wohnhausanbau, Bannholzstraße 5, Flst. 917/3

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beantragt einen Dachgeschossausbau und Wohnhausanbau, Bannholzstraße 5, Flst. 917/3.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „**Schafwiesen, 2. Änderung**“. Das Vorhaben ist nach § 30 BauGB in Verbindung mit der Dachgaubensatzung zu beurteilen.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Luftraum um ca. 20 qm.
- Festgesetzt: 1 Vollgeschoss; geplant: 2 Vollgeschosse.
- Festgesetzte Gesamtflächenzahl: 0,4; es ergibt sich eine Überschreibung der GFZ um 104 qm (53 %)

Des Weiteren liegen folgende Abweichungen zur Dachgaubensatzung vor:

- Festgesetzt: die Einzellänge von Schleppgauben darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei einer Gebäudelänge von 15,03 m ergibt sich damit eine max. zulässige Gaubenlänge von $(15,03 \cdot \frac{2}{3} =)$ 10 m, geplante Gaubenlänge: 13,5 m. Damit überschreitet die geplante Gaube auf der Südseite die erlaubte Länge um 3,5 m.

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde über die Abweichungen und das Einvernehmen zu beraten.

Die Maßnahme dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem bestehenden Gebäude und entspricht damit dem übergeordneten gesellschaftspolitischen Ziel „Wohnraumschaffung“. Nachbarschützende Interessen werden nicht verletzt, da die Firsthöhe unverändert bleibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Dachgaubensatzung bilden nur noch bedingt die heutigen baulichen Standards ab. Da es sich nur um geringfügige Abweichungen handelt, welche keine nachbarschützenden Interessen berühren, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan zu und erteilt sein Einvernehmen zu dem o. g. Bauvorhaben.

III. Anlagen

- Lageplan
- Ansichten