



AVS Taglieber GmbH

ARCHITEKTUR BÜRO

AVS TAGLIEBER GMBH | NITTINGEN 8A | 86732 OETTINGEN

Stadt Wassertrüdingen  
z.H. Stadtbaumeister H. Nägele  
Marktstraße 9  
91717 Wassertrüdingen

Eig 24.9.21  
No  
*[Signature]*

PLUSENERGIE- UND  
PASSIVHÄUSER  
ENERGIE-BERATUNG  
FÖRDERMITTEL-BERATUNG  
WOHN- UND GEWERBEBAU

Oettingen i. Bay., 21.09.2021

**Unterlagen lt. Landratsamt Ansbach Schreiben v. 08.09.2021**  
BV Hoffmann, Wassertrüdingen (Lehenfeldstr. 5a, 91717 Wassertrüdingen)

Sehr geehrte Damen u. Herren,

anbei erhalten Sie den Antrag auf Befreiung (auf Wunsch des Landratsamtes) sowie den Antrag auf Abweichung für das oben genannte Bauvorhaben.

Des Weiteren erhalten Sie das Schreiben des Landratsamtes vom 08.09.2021 mit den enthaltenen Instruktionen.

„Bitte reichen Sie den Antrag auf Befreiung über die Stadt Wassertrüdingen ein, damit diese zustimmen kann.“

Ebenso möchten wir, nach Absprache mit unserem Brandschützer Joachim Müller, die Gebäudeklasse von GK1 auf GK3 ändern, da es sich um eine Erweiterung der Nutzungseinheiten verbunden mit einem Steg handelt. Des Weiteren sind notwendige Fenster nicht zum Bestand.

Wir haben Ihnen deshalb die Seite 3 des Antrags auf Baugenehmigung (in 3-facher Ausführung) sowie die Seite 1 der Baubeschreibung (in 3-facher Ausführung) angehängt.

Zuletzt haben wir noch die geforderte Abweichung angehängt.

Da die Unterlagen **bis spätestens 08.10.2021** beim Landratsamt vorliegen müssen, bitten wir um Zeitnahe Bearbeitung.

Bei weiteren Fragen stehen wir ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*i.A. Hoffmann*  
.....  
Geschäftsführer - Architekt  
(Dipl. Ing. FH L. Taglieber)

AVS TAGLIEBER GMBH  
NITTINGEN 8A  
86732 OETTINGEN

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. (FH) L. TAGLIEBER  
HRB AUGSBURG NR: 19960

FON + 49 9082.96 105.0  
FAX + 49 9082.96 105.25

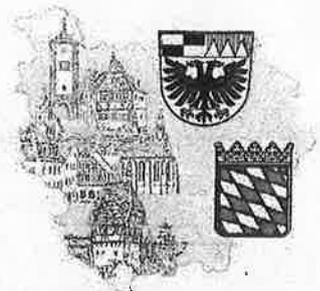
INFO@AVS-TAGLIEBER.DE  
WWW.AVS-TAGLIEBER.DE



COMMERZBANK NÖRDLINGEN  
IBAN DE16 7608 0040 0750 0543 00  
BIC DRESDEFF760

# LANDRATSAMT ANSBACH

- Bauverwaltung -



Landratsamt Ansbach · Postfach 1502 · 91506 Ansbach

Herr Henry Hoffmann  
Frau Debora Hoffmann  
Lehenfeldstraße 5 a  
91717 Wassertrüdingen

**Hausanschrift**  
**Dienstgebäude 1**  
Crailsheimstraße 1  
91522 Ansbach  
Vermittlung: 0981 468-0  
Telefax: 0981 468-1119

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag  
8.00 – 12.00 Uhr  
sonst nach Vereinbarung

E-Mail: [poststelle@landratsamt-ansbach.de](mailto:poststelle@landratsamt-ansbach.de)  
E-Mail für Rechnungen: [rechnung@landratsamt-ansbach.de](mailto:rechnung@landratsamt-ansbach.de)  
URL: [www.landkreis-ansbach.de](http://www.landkreis-ansbach.de)

## Bitte bei Antwort angeben

Kontakt	Unser Zeichen	Telefon	Telefax	Zi-Nr.
Frau Hainke	20211749-SG41-KH	0981 468-4108	0981 468 -4019	2.33

Ansbach, 08.09.2021

**Betreff:** Wohnaufstockung Garage  
**Bauherr:** Herr Henry Hoffmann, Lehenfeldstraße 5 a, 91717 Wassertrüdingen  
Frau Debora Hoffmann, Lehenfeldstraße 5 a, 91717 Wassertrüdingen  
**Bauort:** Lehenfeldstraße 5 a, 91717 Wassertrüdingen  
Gemarkung Wassertrüdingen, Flurnr. 2606/06

Sehr geehrter Herr Hoffmann,  
sehr geehrte Frau Hoffmann,

zur weiteren Bearbeitung Ihres Antrages benötigen wir die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bzw. Ergänzungen:

1. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Befreiungen sind in 3-facher Ausfertigung schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Bereits beantragt sind Traufhöhe und Maß der baulichen Nutzung.

Es fehlt jedoch der Antrag auf Befreiung für

Baugrenzen im Norden  
Geschossigkeit II statt I  
Dachneigung  
Dachform

Bitte reichen Sie den Antrag auf Befreiung über die Stadt Wassertrüdingen ein, damit diese zustimmen kann.

2. Nachdem das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben der Bayer. Bauordnung nicht entspricht, sind die erforderlichen Abweichungen in 3-facher Ausfertigung schriftlich

**Konten der Kreiskasse**  
Sparkasse Ansbach  
UniCredit Bank - HypoVereinsbank  
VR-Bank Mittelfranken West eG  
Postbank Nürnberg

IBAN  
DE13 7655 0000 0000 2014 34  
DE44 7652 0071 0004 1501 12  
DE79 7656 0060 0000 0149 90  
DE98 7601 0085 0007 0708 57

BIC  
BYLADEM1ANS  
HYVEDEMM406  
GENODEF1ANS  
PBNKDEFF

zu beantragen und zu begründen.

Hier: Abweichung von Art. 6 Abs. 1 BayBO im Süden

Bitte legen Sie die geforderten Ergänzungen **bis spätestens 08.10.2021** beim Landratsamt Ansbach vor.

Ihr Bauvorhaben unterliegt grundsätzlich dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a BayVwVfG).

Ein entsprechendes Merkblatt haben Sie bereits mit der Eingangsbestätigung erhalten. Das Merkblatt finden Sie zudem auf der Homepage des Landratsamtes Ansbach „[www.landkreis-ansbach.de](http://www.landkreis-ansbach.de)“ unter Bürgerservice ⇒ Formulare ⇒ Formulare zum Thema Bauen ⇒ Merkblatt zur Genehmigungsfiktion.

Dieses Schreiben stellt eine Aufforderung zur Vervollständigung der Unterlagen entsprechend Art. 65 Abs. 2 BayBO dar, da unvollständige Unterlagen vorgelegt wurden.

Es gilt insoweit auch als Anhörung im Sinne des Art. 28 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes -BayVwVfG-. Ihnen wird hiermit vor dem möglichen Erlass eines belastenden Bescheides des Landratsamtes Ansbach Gelegenheit gegeben, sich **bis spätestens 08.10.2021** zu allen für unsere Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Falls triftige Gründe bestehen, die Frist nicht einhalten zu können, teilen Sie uns dies bitte rechtzeitig mit.

Eine unverzügliche Rücksendung der ergänzten Unterlagen liegt auch in Ihrem eigenen Interesse, da der Antrag erst nach Eingang der Ergänzungen weiterbearbeitet werden kann. Weitere Nachforderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

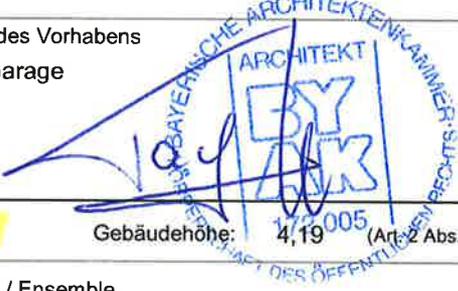
Mit freundlichen Grüßen



Hainke  
Verw. Amtfrau

<b>An</b> (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landratsamt Ansbach  Crailsheimerstraße 1 91522 Ansbach	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
		Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen

**Baubeschreibung zum Bauantrag vom 12.08.2021** (Datum)

<b>1. Bauherr</b>		
Name Hoffmann	Vorname Debora u. Henry	
Straße, Hausnummer Lehenfeldstr. 5a	PLZ, Ort 91717 Wassertrüdingen	
Telefon (mit Vorwahl) 0160 93982448	Fax	
E-Mail debora.taglieber@gmail.com		
<b>Vertretung des Bauherrn</b>		
Name	Vorname	
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	
Telefon (mit Vorwahl)	Fax	
E-Mail		
<b>2. Baugrundstück</b>		
Gemarkung Wassertrüdingen	Flur-Nr. 2606/06	Gemeinde Wassertrüdingen
Straße, Hausnummer Lehenfeldstraße 5a	Gemeindeteil Wassertrüdingen	
Verwaltungsgemeinschaft		
(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)		
Höchstgrundwasserstand:	Baugrund:	
<b>3. Vorhaben</b>		
Genauere Bezeichnung des Vorhabens Wohnaufstockung Garage		
		
Gebäudeklasse: 3	Gebäudehöhe: 4,19 (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO)	<input type="checkbox"/> Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)
<input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal / Ensemble		
<b>Teile des Baues</b>	<b>Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten</b> (nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)	
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	EG Bestand, OG Holzständerwände mit Holzweichfaser-Putzträger, Hanfgefachdämmung und Gipskartonverkleidung innen	
Tragende Wände, Stützen	EG Bestand, OG Holzständerwände beidseitig mit Gipskarton verkleidet	
Trennwände	keine	
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	keine	

<b>Über die Gemeinde</b> Stadt Wassertrüdingen Marktstraße 9 , 91717 Wassertrüdingen	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
<b>An</b> (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landratsamt Ansbach  Crailsheimerstraße 1 91522 Ansbach	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
<input type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung	Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen	

**Antrag gemäß Art. 63 Ab. 2 BayBO auf**

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 2 BauGB)**
- Ausnahme vom Bebauungsplan (§ 31 Abs. 1 BauGB)**
- Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung**
- Abweichung von örtlichen Bauvorschriften**

Anlage zum Bauantrag vom **12.08.2021****1. Antragsteller / Bauherr**

Name Hoffmann	Vorname Debora u. Henry
Straße, Hausnummer Lehenfeldstr. 5a	PLZ, Ort 91717 Wassertrüdingen
Telefon (mit Vorwahl) 0160 93982448	Fax
E-Mail debora.taglieber@gmail.com	

**Vertreter des Antragstellers / Bauherrn**

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

**2. Vorhaben**

Genaue Bezeichnung des Vorhabens  
Wohnaufstockung Garage

- Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1      BayBO
- Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr.      BayBO
- Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV)     **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- Eine Prüfung des Standortsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerkplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

**3. Gegenstand der Ausnahme/Befreiung/Abweichung**

Bezeichnung / Nr. des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift  
 Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Wassertrüdingen von 1968

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

- (1) §6 Traufhöhe: II Vollgeschosse Traufhöhe max. 6,0m über Geländeoberfläche bei EG und DG II/D (48°-52°) max. 3,0m
- (2) "Maß der baulichen Nutzung" als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO. GRZ 0,4
- (3) §5 Überbaubare Grundstücksflächen: Anlagen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig
- (4) Die Geschossigkeit beträgt I
- (5) §7 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen: Die Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit eingetragener Firstrichtung und der festgesetzten Geschosszahl I, II und III: 28-30 Grad, II/D: 48-52 Grad; §8 Ausnahmen: Von den -festsetzungen des §7 (1) dieser Satzung können im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt folgende

Genauere Bezeichnung der Art der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

- (1) Durch das Flachdach beträgt die Traufhöhe 7,14m.
- (2) Überschreitung der GRZ von 0,4
- (3) Überschreitung der Baugrenzen im Norden
- (4) Geschossigkeit von I zu II
- (5) keine Dachneigung und die Dachform wird zu Flachdach

Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

- (1) Um genügend Wohnraum für eine Wohneinheit zu generieren ist ein Flachdach nötig und somit auch eine höhere Traufhöhe. Sowie gibt es eine Ausnahmeregelung der Stadt §8 (1) Garagen mit Nebengebäuden können ausnahmsweise mit Flachdach ausgeführt werden. Dies hat auch den Vorteil, dass das Gebäude sich besser an die Flachdachbauten der Bestandshäuser angliedert. Ebenso stuft es sich ab und schafft somit einen moderneren / ansehnlicheren Städtebau.
- (2) Laut BauNVO 1968 (Erstelldatum des Bebauungsplan) wurden keine Nebenanlagen in die GRZ miteinberechnet. Mit dieser Regelung hätten der Bestand eine GRZ von 0,43 und Neu 0,48. Mit der BauNVO 2019 hätten der Bestand eine GRZ von 0,57 und Neu 0,61.
- (3) Beengte Verhältnisse aufgrund des Bestandshauses - Architektonische Gründe
- (4) Durch die Geschossigkeit II kann eine weitere Wohneinheit geschaffen werden.
- (5) Die Gemeinde hat nur der Flachdach-Variante zugestimmt - Architektonische Gründe; Eine höhere Satteldachvariante wurde abgelehnt.

**4. Unterschriften**

Entwurfsverfasser

AVS Taglieber GmbH - Architekturbüro, Dipl. Ing. (FH) Leonhard Taglieber

Oettingen i. Bay., 14.09.2021

Datum, Unterschrift

Antragsteller / Bauherr

Vertreter

Oettingen i. Bay., den 14.09.2021

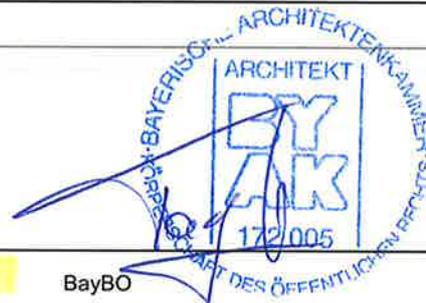
Datum, Unterschrift



g)	Zustimmung wurde erteilt
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
h)	Zustimmung wurde erteilt
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> weitere Nachbarinnen und Nachbarn siehe Beiblatt	
Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO (Nachbarinnen und Nachbarn bitte dennoch angeben)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Antrag auf öffentliche Bekanntmachung nach Art. 66a Abs. 1 BayBO (nur bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO oder Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, 10 bis 13, 15, 16 BayBO)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## 5. Vorhaben

Genauere Bezeichnung des Vorhabens  
Wohnaufstockung Garage



- Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO
- Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
- Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV)  **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- Eine Prüfung des Stand sicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorV (s. Anlage 1a) liegt bei.

- Brandschutznachweis**  soll bauaufsichtlich geprüft werden  
(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO)  wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt

- bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential** (§ 2 Satz 3 BauVorV)
- Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei

- Das Bauvorhaben bedarf einer**
- Abstandsflächen- / Abstandsübernahme** (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
- Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Befreiung** (§ 31 Abs. 2 BauGB)
- Abweichung** (Art. 63 Abs. 1 BayBO - soweit nicht Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird)
- denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis** (Art. 6 Abs. 1 DSchG)
- Einzelbaudenkmal  Ensemble  Nähe Denkmal

**Vorbescheid** zu diesem Antrag wurde  beantragt  erteilt  abgelehnt Aktenzeichen:

## 6. Bei Antrag auf Vorbescheid:

Konkrete Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

<b>Über die Gemeinde</b> Stadt Wassertrüdingen Marktstraße 9 , 91717 Wassertrüdingen	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
<b>An</b> (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landratsamt Ansbach  Crailsheimerstraße 1 91522 Ansbach	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
<input type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung	Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen	

**Antrag gemäß Art. 63 Ab. 2 BayBO auf**

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 2 BauGB)
- Ausnahme vom Bebauungsplan (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung
- Abweichung von örtlichen Bauvorschriften

Anlage zum Bauantrag vom **12.08.2021****1. Antragsteller / Bauherr**

Name Hoffmann	Vorname Debora u. Henry
Straße, Hausnummer Lehenfeldstr. 5a	PLZ, Ort 91717 Wassertrüdingen
Telefon (mit Vorwahl) 0160 93982448	Fax
E-Mail debora.taglieber@gmail.com	

**Vertreter des Antragstellers / Bauherrn**

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

**2. Vorhaben**

Genauere Bezeichnung des Vorhabens  
Wohnaufstockung Garage

- Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO
- Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
- Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV)     **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- Eine Prüfung des Stand sicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerkplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorlV (s. Anlage 1a) liegt bei.

**3. Gegenstand der Ausnahme/Befreiung/Abweichung**

Bezeichnung / Nr. des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift  
 BayBo - Art. 6 - Abs. 1

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

Abs. (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. (...)

Genauere Bezeichnung der Art der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

Die Abstandsflächen der geplanten Wohnaufstockung Garage überlappen sich mit der bestehenden Doppelhaushälfte.

Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

Es handelt sich um eine Innerstädtliche Nachverdichtung im Gebäudebestand. Das Grundgebäude im Erdgeschoss (3er Garage) ist bereits vorhanden.

**4. Unterschriften**

Entwurfsverfasser

AVS Taglieber GmbH - Architekturbüro, Dipl. Ing. (FH) Leonhard Taglieber

Oettingen i. Bay., 14.09.2021

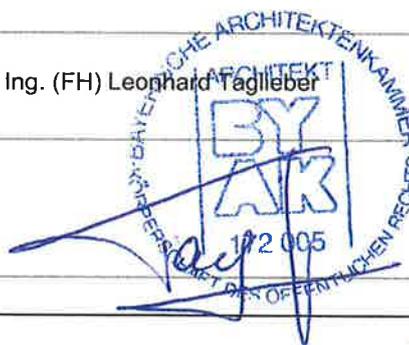
Datum, Unterschrift

Antragsteller / Bauherr

Vertreter

Oettingen i. Bay., den 14.09.2021

Datum, Unterschrift



*Handwritten signature: Hoffmann*