

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	21.07.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag auf Wohnhausumbau und Sanierung mit Errichtung von Gauben und Balkonanlage in der Lehenfeldstraße 8**

**Anlagen:**

EGP\_22022\_Antrag auf Baugenehmigung\_Antrag auf Abgrabungsgenehmigung\_20220708  
 EGP\_22022\_Baubeschreibung zum Bauantrag\_20220708  
 EGP\_22022\_Antrag auf Befreiung\_Ausnahme\_Abweichung\_20220708  
 EGP\_22022\_Lageplan\_20220708  
 EGP\_22022\_Grundriss Kellergeschoss\_20220708  
 EGP\_22022\_Grundriss Erdgeschoss\_20220708  
 EGP\_22022\_Grundriss Obergeschoss\_20220708  
 EGP\_22022\_Grundriss Dachgeschoss\_20220708  
 EGP\_22022\_Ansicht Norden\_20220708  
 EGP\_22022\_Ansicht Osten\_20220708  
 EGP\_22022\_Ansicht Süden\_20220708  
 EGP\_22022\_Ansicht Westen\_20220708  
 EGP\_22022\_Schnitt A-A\_20220708  
 EGP\_22022\_Schnitt B-B\_20220708  
 EGP\_22022\_Abstandsflächenplan\_20220708  
 EGP\_22022\_Stellplatznachweis\_20220708

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 07.07.2022 (Eingang 11.07.2022) beantragt Frau Adigüzel Ayse, Lehenfeldstraße 8, 91717 Wassertrüdingen, den Wohnhausumbau und die Sanierung mit Errichtung von Gauben und Balkonanlage in der Lehenfeldstraße 8 in Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2606/15.

Das Mehrfamilienhaus soll von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse erweitert werden. Der Dachstuhl wird abgerissen und erhöht. Durch die Erhöhung ändert sich auch die Dachneigung von bisher 36,8 auf 45 °. Im Osten und im Westen sollen Gauben errichtet werden und im Süden für alle 3 Vollgeschosse Balkone. Bei der bestehenden Garage ist ein Flachdach geplant und das Vordach soll erneuert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr.9 „Im Lehenfeld“ in Wassertrüdingen und weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen ab.

Die Bauherrin beantragt eine Befreiung zu folgenden Punkten:

- **Abstandsfläche**  
Vorgabe: Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.  
Antrag: Die nördliche Abstandsfläche des Wohnhauses fällt auf das Nachbargrundstück  
Begründung: Die Bestandsfläche ragte bereits im Bestand auf das Nachbargrundstück.
- **Barrierefreiheit**  
Vorgabe: In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen muss die Wohnung eines Geschosses barrierefrei sein.  
Antrag: keine barrierefreie Wohnung

- Begründung: Die 3 Wohneinheiten sind im Bestand schon vorhanden
- **Anzahl der Vollgeschosse**  
Vorgabe: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Antrag: 3 Vollgeschosse  
Begründung: Um Wohnfläche zu gewinnen, wird die Dachneigung erhöht und 4 Gauben errichtet. Dadurch wird ein drittes Vollgeschoss erreicht.
  - **Traufhöhe**  
Vorgabe: Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Traufhöhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden.  
Antrag: Die Traufhöhe über dem natürlichen Gelände beträgt 6,39m  
Begründung: Durch die steilere Dachneigung und die Dachsanierung werden die 6,0 m Traufhöhe nicht erreicht.
  - **Dachneigung**  
Vorgabe: 28 – 30 °  
Antrag: Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 45 °.  
Begründung: Durch die steilere Dachneigung kann mehr Wohnfläche ermöglicht werden.
  - **Dachgauben**  
Vorgaben: Dachgauben dürfen höchstens halb so lang wie die Firstlänge sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.  
Antrag: Die Dachgauben sind länger als die Hälfte der Firstlänge. Der Abstand der Gauben zum Ortgang beträgt mind. 1,20 m.  
Begründung: Aus architektonischen Gründen kann die max. Firstlänge, Traufabstand und max. Gesamthöhe der Gauben nicht eingehalten werden. Ebenfalls kann durch die Gauben mehr Wohnfläche generiert werden.

Der Ausschuss erhält einen Überblick des Bauvorhabens anhand der beigefügten Baupläne. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag von Frau Adigüzel Ayse, Lehenfeldstraße 8, 91717 Wassertrüdingen, auf den Wohnhausumbau und die Sanierung mit Errichtung von Gauben und Balkonanlage in der Lehenfeldstraße 8 in Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2606/15, zu.

Die Befreiungen bezüglich der nördlichen Abstandsfläche, der Barrierefreiheit, der Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe, der Dachneigung und der Dachgauben können erteilt werden, da durch die Baumaßnahme die städtische Innenverdichtung gefördert wird.