

**BESCHLUSSVORLAGE**

Vorlage Nr.: 2-BV/447/2024  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 16.05.2024

---

**Antrag auf Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4**

---

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
11.06.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4.

Geplant ist, dass bestehende Dach des Einfamilienhauses abzubrechen und durch ein neues Dach zu ersetzen. Dabei soll das Dachgeschoss aufgestockt werden. Das neue Dachgeschoss soll dabei jeweils 1,50-1,60 m auf der Nord- und Südseite einrücken. Auf der Südseite ist in einem Teilbereich des Rücksprungs eine Dachterrasse vorgesehen. Die Wandhöhe erhöht sich im Bereich nach dem 2. VG auf 6 m. Die Wandhöhe oberhalb des Dachgeschosses soll bei 8,40 m, die Firsthöhe bei 9,5 m liegen. Das zusätzliche Geschoss soll als Hobbyraum genutzt werden. Ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht nicht.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Hiervon kann gem. §34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung eine Erweiterung eines Wohngebäudes betrifft, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die umliegende Bebauung weist zwei Vollgeschosse, Wandhöhen von maximal 6,6 m und Firsthöhen von maximal 9,99 m auf. Diese haben jedoch alle kein zurückgesetztes Dachgeschoss. Einzig die Nachbargrundstücke 1021/11, /10, /1 (Angerlweg 15, 15a, 15b) weisen ein solches auf. Hier rückt das Dachgeschoss jedoch um jeweils 2 m ein. Auch ist die Wandhöhe über dem Dachgeschoss mit 8,12 m, sowie die Firsthöhe von 9,22 m niedriger. Durch das Einrücken nimmt das Dachgeschoss weniger als 2/3 des Obergeschosses ein, weshalb hier, bei Errichtung eines fiktiven Satteldaches, kein Vollgeschoss entstehen würde. Anders ist dies bei der hier beantragten Aufstockung. Hier nimmt das neue Dachgeschoss einen größeren Teil als 2/3 ein und wirkt auch wegen des abfallenden Geländes am Gebäude wesentlich größer. Daher fügt sich das neue Dachgeschoss aus Sicht der Verwaltung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Eine Abweichung vom Einfügen ist hier aus Verwaltungssicht nicht zulässig. Das Nachbargebäude stellt schon einen Ausnahmefall dar, der in diesem Bereich kein zweites Mal vorkommt. Durch eine erneute Erhöhung dieses Ausnahmefalls würde sich das Gebäude noch weniger in die Umgebung einfügen. Die Abweichung wäre aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar. Das

Dachgeschoss müsste niedriger und mit einem größeren Rücksprung errichtet werden, damit die Abweichung städtebaulich vertretbar wird.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4 nicht zu erteilen.

Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - Übersichtsplan
- 3 - Ansichten
- 4 - Schnitte