

<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	22.01.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag auf Umbau des bestehenden Dachgeschosses mit Errichtung eines Dacherkers, eines Balkons und eines Carports in der Münchener Straße**

**Anlagen:**

- 01 amtl Lageplan
- 02 Eingabeplan
- 03 EP Ansichten Schnitte
- 04 EP Grundrisse
- 05 EP Abstandsfläche
- 06 GRZ I und GFZ Zeh
- 07 GRZ II und GFZ Zeh
- 08 Wohnfläche
- 09 Nutzfläche
- 10 Brutto-Rauminhalt
- 11 Brutto-Grundflächen
- 12 Zustimmung Abstandsflächenübernahme
- 13 Abstandsflächenübernahme
- 14 Brandschutzabstandsübernahme
- 15 Antrag auf Befreiung
- 17 Nachweis DG Vollgeschoss - Bestand
- 18 Nachweis DG Vollgeschoss - nach Umbau
- 19 Stellplatz-Nachweis
- 20 myForm-pdf\_antrag\_bau-Bauantrag

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 22.12.2025 (Eingang 23.12.2025 über LRA) beantragt der Bauherr den Umbau des bestehenden Dachgeschosses mit Errichtung eines Dacherkers, eines Balkons und eines Carports in der Münchener Straße 7, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2620/1.

Das Wohnhaus wurde 3-geschossig errichtet (KG, EG, DG) wovon EG + DG als Vollgeschoß zählen. Auf der Südseite soll ein Erker mit Schleppdach ausgehend vom DG bis zum EG auf einer Länge von 5,72m angebaut werden. Im Westen wird ein Balkon geplant mit einer Grundfläche von 7,97 m<sup>2</sup> und Außentreppe. Ein Carport mit einer Grundfläche von 42,25 m<sup>2</sup> soll im südlichen Bereich des Grundstückes entstehen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt nach Umbau 144,16 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten (GRZ 0,18, GFZ 0,35). Das Satteldach hat eine DN von 35 ° und eine Firsthöhe von 8,08m.

Das Carport mit Pultdach und einer DN von 6 ° soll in Holzbauweise mit Stahl-/Holzstützen errichtet werden und eine Trapezblecheindeckung erhalten.

Im Bereich des Balkons im Westen benötigt der Bauherr eine Abstandsflächenübernahme der Stadt Wassertrüdingen für 7,57 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9a „Lehenfeld – Nördlich der Münchener Straße“, 1. Änderung, und hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen:** Der Balkon an der Westseite des Wohnhauses sowie der Carport an der Südseite des Grundstücks liegen teilweise außerhalb der Baugrenze
- **Laut B-Plan, Zeichenerklärung a)** ist für die Festsetzung **ein Vollgeschoss als Höchstgrenze** festgelegt. Das bestehende Wohnhaus weist jedoch bereits im Bestand 2 Vollgeschosse auf
- **§ 4 Bauweise, Abs. 1, Garagen und Nebengebäude sollen zu einem Gebäude zusammengefasst werden. Zudem ist laut Bebauungsplan, Zeichenerklärung a), eine „Fläche für Stellplätze, erdgeschossige Garagen und damit verbundene Nebengebäude und Zufahrten“ festgesetzt.** Der Carport kann nicht sinnvoll mit der bestehenden Garage zu einem Gebäude verbunden werden und liegt zudem teilweise außerhalb der festgesetzten Fläche (Gesamtlänge 6,50 m / Gesamtfläche 40,98 m<sup>2</sup>; davon 5,20 m / 35,57 m<sup>2</sup> außerhalb)
- **§ 6 Traufhöhe,** es ist eine **maximale Traufhöhe von 4,00 m** festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus weist bereits im Bestand eine Traufhöhe von 5,985 m auf.

Die Begründungen zu den Befreiungen sind in der Anlage „Antrag auf Befreiung“ einzusehen.

Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den o.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9a „Lehenfeld – Nördlich der Münchener Straße“, 1. Änderung, gestellt. Ebenso liegt dem Bauamt ein Antrag auf Abstandflächenübernahme durch die Stadt Wassertrüdingen vor.

Die Nachbarunterschriften liegen dem Bauamt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig vor. Die Erschließung ist gesichert.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag des Bauherrn auf den Umbau des bestehenden Dachgeschosses mit Errichtung eines Dacherkers, eines Balkons und eines Carports in der Münchener Straße 7, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2620/1, zu.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9a „Lehenfeld – Nördlich der Münchener Straße“ im Hinblick auf

- **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen,**
- **Höchstgrenze für Vollgeschosse,**
- **§ 4 Bauweise, Abs. 2 (Zusammenfassung von Garagen + Nebengebäuden) zu einem Gebäude + Zeichenerklärung a), Festsetzung einer Fläche für Stellplätze**
- **§ 6 Traufhöhe**

werden erteilt. Ebenso stimmt die Stadt Wassertrüdingen dem Antrag auf Übernahme der Abstandflächen auf städtischen Grund, zu.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.