

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	28.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag auf Rückbau des best. Erkers und der Dachgauben, Errichtung von Balkonen, Errichtung eines Dacherkers in der Wasserwerkstraße 2

Anlagen:

Eingabepplan_07-04-2026-15e49a84-269d-483f-ae95-3d46e20d3d83
 myForm-pdf_antrag_bau-Bauantrag-89353573-687a-4b54-9581-609bdf3ef4e1
 Wohn- und Zubehörfächen-7bc4ecc9-a7b2-42c9-b611-3d59013afc03
 Amt_Lageplan_Wasserwerkstr_2c-5d007362-050c-4334-89c8-234c45335c3c
 Brutto-Rauminhalte_Abmessungen-3c27fcd2-8ee8-40c0-a8e4-86fa79c5b209

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragte am 08.04.2026 den „Rückbau des bestehenden Erkers und der Dachgauben, [die] Errichtung von Balkonen, [die] Errichtung eines Dacherkers [und die] energetische Sanierung“ des bestehenden Wohngebäudes. Der Antrag wurde der Stadt über das LRA Ansbach am 13.04.2026 zugestellt und muss mit einer Frist bis 13.06.2026 bearbeitet und beschlossen werden.

Das Grundstück befindet sich in der Wasserwerkstraße 2 (Fl.-Nr. 2485) und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass kein Freistellungsverfahren möglich und das Vorhaben nach §34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen ist.

Die Nachbarbeteiligung wurde durch den Bauherrn durchgeführt und die Zustimmungen wurden überwiegend erteilt. Lediglich für ein Nachbargrundstück wurde angegeben, dass die Zustimmung nicht erteilt wurde und die Bestätigung der Stadt Wassertrüdingen steht noch aus.

Im Gebäude werden insgesamt 4 Wohneinheiten geplant, wobei im EG zwei, incl. einer sehr kleinen Einraum-Einliegerwohnung, und im OG sowie DG jeweils eine Wohnung angeordnet sind. Die Grundrisse werden im EG und OG überwiegend durch Abbruch bestehender Wände verändert. Das DG wird aufgrund der überwiegend neuen Wände vermutlich neu zur Wohnung umgebaut (Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau). Im Bauantrag wird angegeben, dass eine der Wohnungen barrierefrei ausgebaut werden soll, was sich jedoch nur bedingt an den Plänen ablesen lässt. Zwar ist im Bad und Schlafzimmer der EG-Wohnung der entsprechende Platzbedarf ausgewiesen, ein Zugang über eine Rampe wird jedoch nicht ersichtlich.

Von außen betrachtet ist insbesondere der Rückbau des bestehenden Erkers/ Vorbaus an der südwestlichen Gebäudeecke auffällig, welcher durch mittig angeordnete, alle 3 Geschosse umfassende Balkone auf der Südseite im Volumen ungefähr ersetzt wird. Für den Dachgeschossumbau werden die bestehenden Gauben sowie die Schornsteine abgebrochen und es wird eine neue, breitere Schleppgaube eingebaut. Unter den Balkonen entsteht zudem ein Abgang zum Kellergeschoss. Es wird angegeben, dass eine energetische Sanierung stattfindet mit 25cm Außendämmung und einer Sanierung des Dachaufbaus. Den Plänen entsprechend könnten durch höhere Aufbaustärken ggf. leichte Änderung der Trauf- und Firsthöhe möglich sein.

Da keine Angaben zur Änderung der Erschließung (insbesondere Abwasser) gemacht werden, wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Anschlüsse verwendet werden und die Erschließung somit gesichert ist.

Auf dem Grundstück sollen insgesamt 5 Stellplätze angeordnet werden. Einer ist im Bestand vorhanden und 4 werden in den Außenanlagen neu angelegt. Die Anzahl der Stellplätze weicht jedoch

von den Vorgaben der Garagen und Stellplatzverordnung ab, auf welche unsere Satzung verweist. Dort werden 2 Stellplätze je Wohnung zzgl. anteilig ein Besucherstellplatz gefordert, wodurch eine Abweichung genehmigt werden muss. Aufgrund der relativ kleinen Wohnungen (maximal 3-Zimmer) könnte nach Auffassung des Bauamtes der Zustimmung dieser Abweichung entsprochen werden. Alternativ müsste eine Ablöse von Stellplätzen gemäß der städtischen „Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablöse von Stellplätzen“, §8 mit dem Bauherrn abgestimmt werden. Das Grundstück befindet sich am Rande, jedoch außerhalb des Sanierungsgebiets Bahnhofstraße, so dass je abzulösenden Stellplatz 8.000 Euro pauschal festgesetzt wurden. Im Sanierungsgebiet beträgt die Ablöse 1.000 Euro. Für die Zulässigkeit und die Höhe der Stellplatzablöse ist jedoch im Einzelfall der zuständige Ausschuss des Stadtrates zuständig.

Das Bauamt begrüßt die Baumaßnahme sowie die Nachverdichtung ausdrücklich und empfiehlt die Zustimmung, incl. Abweichung von der Stellplatzsatzung durch den Bauausschuss.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag „Rückbau des bestehenden Erkers und der Dachgauben, Errichtung von Balkonen, Errichtung eines Dacherkers, energetische Sanierung“ in der Wasserwerkstraße 2 (Fl.-Nr. 2485), 91717 Wassertrüdingen zu.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Errichtung von insgesamt 5 Stellplätzen auf dem Baugrundstück wird erteilt.

Die Unterlagen werden zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.