

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	25.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag auf Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Vierfamilienhaus mit Errichtung einer Terrasse in der Berliner Straße 12

Anlagen:

EGP_25035_20260507_Lageplan_M_1000-712cf91f-fb40-4517-a20f-0ba098faeb29
 EGP_25035_20260507_Nachbarschaftsregister-647bf839-b300-4345-8ba7-020e4def4ce5
 EGP_25035_20260522_Abstandsflaechenplan-420df5ab-69b6-40d4-8a54-54ec6e13e30f
 EGP_25035_20260522_Antrag_auf_Baugenehmigung-1baec9b1-ce87-46b6-a56d-79e5e58c1bd4
 EGP_25035_20260522_Baubeschreibung-659eaaae-63cf-4db0-a067-76defa1bf3be
 EGP_25035_20260522_Berechnung_Rauminhalt_u
 EGP_25035_20260522_Eingabeplan-0c6685fa-d13f-487f-8f18-4068085568eb
 EGP_25035_20260522_Lageplan_M_1_1000-5282cc69-ba1c-406f-9b23-876bd796494a
 EGP_25035_20260522_Stellplatznachweis-5b6c88a8-2274-44ec-9de1-e4021e69b4c5
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_allgemeine_Flaechen-ad8ede1c-f21c-4dca-b628-124396422081
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_allgemeine_Flaechen-d4b63c60-5154-4fcf-a2c5-0611255fa471
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_Gesamt-0bd6e9ef-20da-4334-8464-0aacc870af15
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_Gesamt-33314aff-e4a1-4922-9e0e-36c75a911c11
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W01-103a54a6-06b5-47be-afef-8832465333ab
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W01-e30451bf-ba3c-4a1b-9b88-298de204c54f
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W02-62c61774-0408-4f91-8992-32ecc8f32f4c
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W02-a6485184-c91e-40a4-a6b3-464e4400c52f
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W03-e6b63d3b-bec8-47a0-9e39-d347fa553339
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W03-fc0486fb-932b-4153-8bc1-3128c48d32da
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W04-c8fd4039-f35e-487c-be08-3437ac59fb58
 EGP_25035_20260522_Wohnflaechenberechnung_W04-f0fec58f-2387-4880-aa29-b3830ab3e277
 EGP_25035_20260618_Variante01_Antrag_auf_Abweichung

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 22.05.2026 (Eingang 26.05.2026 über LRA) beantragen die Bauherren eine Um-nutzung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Vierfamilienwohnhaus mit Errichtung einer Ter-rasse in der Berliner Straße 12, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2598/1.

Das Wohnhaus bleibt in seiner Kubatur unverändert, es werden lediglich das Dachgeschoss und das Kellergeschoss ausgebaut und hier neue Wände eingezogen bzw. versetzt. Die Gesamtwohn-fläche der 4 Wohneinheiten beträgt 292,43 m² (WG1 88,88 m², WG2 87,49 m², WG3 53,17 m², WG4 62,89 m²), die GRZ beträgt 0,25, die GFZ 0,87.

Im Süden wird eine Terrasse mit 18,28 m² angebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Im Lehenfeld“ und hält folgende Festsetzung nicht ein: § 4 (1) Bauweise: Garagen/Stellplätze und damit verbundene Nebengebäude sind nur auf den dafür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Der 3. neu errichtete Stellplatz befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Fläche.

Bezüglich der Stellplätze bezieht sich der Planer darauf, dass lediglich der Bestand im Kellergeschoss und Dachgeschoss ausgebaut werde und somit das Bauvorhaben (Änderung oder Nutzungsänderung) wie in §1 der Stellplatzsatzung beschrieben (gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, zweiter Halbsatz BayBO) von der Stellplatzsatzung ausgenommen werden müsse. Es werde trotzdem ein dritter Stellplatz auf dem Baugrundstück errichtet, um die öffentlichen Verkehrsflächen zu entlasten.

Anzumerken ist, dass die GFZ leichtgradig überschritten ist, was jedoch im Bestand schon so vorhanden war.

Des Weiteren beantragt der Bauherr eine Abweichung von Art. 48 der BayBO „Barrierefreies Bauen“, das bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten vorschreibt, dass eine Wohnung eines Geschosses barrierefrei sein muss. Als Begründung teilt der Planer mit, dass aufgrund der bestehenden Bebauung nur mit erheblichem Mehrkostenaufwand die Errichtung einer barrierefreien Wohneinheit möglich sei.

Im Hinblick auf die Nachverdichtung schlägt das Bauamt vor dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt aktuell nicht vor, die Erschließung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf eine Umnutzung von einem Zweifamilienwohnhauses zu einem Vierfamilienwohnhaus mit Errichtung einer Terrasse in der Berliner Straße 12, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2598/1, zu.

Der Befreiung bezüglich der Festsetzung § 4 (1) Bauweise des Bebauungsplanes (Nichteinhaltung der ausgewiesenen Flächen für Garagen/Stellplätze) wird zugestimmt.

Die Entscheidung bezüglich der Abweichung von Art. 48 der BayBO „Barrierefreies Bauen“ obliegt dem Landratsamt.

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