

|                                                                                  |              |                       |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| <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                                       | 24.09.2026   | öffentlich            | Entscheidung         |
| Stadtrat                                                                         | 28.09.2026   | öffentlich            | Entscheidung         |
| <b>Betreff</b>                                                                   |              |                       |                      |
| <b>Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Dachgeschosses in Obermögersheim 91</b> |              |                       |                      |
| <b>Anlagen:</b>                                                                  |              |                       |                      |
| Bauantrag                                                                        |              |                       |                      |
| Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten                                         |              |                       |                      |
| Flächenberechnungen                                                              |              |                       |                      |
| Stellplatznachweis                                                               |              |                       |                      |
| Bestandsplan                                                                     |              |                       |                      |
| Nachbarschaftsverzeichnis                                                        |              |                       |                      |
| B-Plan Nr. 15a Äußere Meyergasse Obermögersheim                                  |              |                       |                      |

## **Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 04.08.2026 (Eingang 04.08.2026 über LRA) beantragt der Bauherr den Umbau des bestehenden Dachgeschosses in Obermögersheim 91, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 242.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses soll eine weitere Wohneinheit geschaffen werden. Es werden Wände eingezogen und der vorhandene Balkon wird als Wohnraumerweiterung genutzt. Im Spitzboden sollen außerdem zwei weitere Räume entstehen. Das Erdgeschoss bleibt unverändert. Die Wohnfläche des Dachgeschosses beträgt 111,57 m², die des Spitzbodens 39,40 m² (GRZ 0,20, GFZ 0,28).

Im Dachgeschoss sollen im Osten und Westen jeweils zwei Gauben errichtet werden. Bei einer Gaube im Osten handelt es sich um eine Balkonaustrittsgaube die auf einen neuen Balkon mit einer Größe von 3 m x 3,50 m mündet. Außerdem werden auf der östlichen Dachseite 4 Dachfenster installiert, auf der westlichen Dachseite 2 Dachfenster.

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze nachgewiesen. Laut Stellplatzverordnung der Stadt Wassertrüdingen, die bei Änderungen oder Nutzungsänderungen auf den Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, zweiter Halbsatz der Bayerischen Bauordnung verweist, müssen bei Ausbau von Dachgeschossen keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr.15a „Äußere Meyergasse Obermögersheim“, der als Satzung beschlossen wurde. Die Festsetzung § 9.1 „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“, wird in einigen Bereichen minimal nicht eingehalten. Die Breite der Balkonaustrittsgaube überschreitet die im B-Plan vorgegebenen 1,25 m, wobei im B-Plan die Vorgabe als „sollte“ beschrieben wird. Des Weiteren werden an der nördlichen Giebelseite die Abstände der Dachgauben von mindestens 2 m zum Ortgang nicht eingehalten.

Das Bauamt wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt die notwendigen Befreiungen nachfordern.

Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen laut Bauantrag vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt dem Bauvorhaben des Bauherrn auf den Umbau des bestehenden Dachgeschosses in Obermögersheim 91, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 242, zu. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich § 9.1 „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“ werden erteilt.

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