



Beschlussvorlage (Nr. 2026-0038)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	13.04.2026

TOP:

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhauses; Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von Gauben sowie Dachterrasse
Baugrundstück: Rohrhofer Str. 13, Flst.Nr. 235

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der beantragten Befreiung zu 1) Dachaufbauten wird entsprochen.
Die Befreiung zur 2) Barrierefreiheit ist nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Bauherrin: CICEK Didem, Brühl

Die Bauherrin beabsichtigt in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus mit dem Ausbau des Dachgeschosses (Wohnfläche: 64,50 m²; DG wird nicht zum Vollgeschoss) und dem Einbau von zwei Gauben (zur Straßenseite 2,97 m breit bei einer Gebäudebreite von 14,88 m und zur Gartenseite von 7,0 m breit bei einer Gebäudebreite von 14,69 m) sowie einer Dachterrasse (10 m²) auf dem Grundstück Rohrhofer Str. 13, Flst.Nr. 235.

Begründung durch den Antragsteller:

„Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit, um durch die partielle Erweiterung des Bestandes den aktuellen Wohnraumbedarf zu befriedigen und eine weitere innerörtliche Versiegelung durch Neubauf Flächen zu vermeiden. Durch ausreichenden Grenzabstand bei der Reihenbebauung berührt der Gaubeneinbau die nachbarschützenden Belange nicht und führt unter Erhalt der Wohnnutzung zu keinen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen und keinen Veränderungen der städtebaulichen wirksamen Bestandsstruktur.“

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist nach §§ 30,31 BauGB zu beurteilen.

Der vorgelegte Antrag beinhaltet **2 Anträge auf zwei Befreiungen** und wird wie folgt beurteilt:

1. Errichtung von Dachaufbauten (Gauben) auch im Bereich von mehrgeschossigen Häusern

Nach B 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans sind Dachaufbauten (Dachgauben) nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden entlang der Rohrhofer Straße zulässig und die Breite der Gauben darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

Beurteilung: Nach einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde werden Dachgauben bis zu 70 % der Gebäudebreite zugelassen, auch wie in diesem Fall bei 2-geschossigen Gebäuden.

2. Befreiung nach §35 LBO von der Verpflichtung der Barrierefreiheit

Die Argumentation und der Antrag auf Befreiung von der Verpflichtung der Barrierefreiheit ist nicht zu beachten, da dies gemäß § 35 Abs. 1 Satz 4 nicht bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegen, gilt. Die Befreiung zur Barrierefreiheit ist nicht erforderlich.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Durchsicht des Antrages der Auffassung, dem Bauvorhaben und der damit verbundenen Befreiung (Nr. 1) zu entsprechen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird in diesem Zusammenhang begrüßt.

Auf dem Grundstück wird ein weiterer Kfz-Stellplatz nachgewiesen (insgesamt somit 3 Stellplätze).

Dachgauben wurden auch in der Rohrhofer Str. 9 und Rohrhofer Str. 11 zugelassen und durch das Baurechtsamt genehmigt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss