



Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2026/014

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	13.07.2026
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Magdalena Sauter	Az.:	632.201

Beratungsfolge: Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin: 29.07.2026	Behandlung: öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Bauantrag
Errichtung von zwei Dachgaupen, Erweiterung eines bestehenden Balkones im Rahmen der energetischen Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses, Neubau eines Fahrradabstellraumes auf Flst. Nr. 2313, Rebenweg

I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Teilort Betznau im Rebenweg. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Betznau – Mitte“. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt somit nach den §§ 31, 30 I BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

1. Bauantrag

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Dachgaupen, die Erweiterung eines bestehenden Balkons im Rahmen der energetischen Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses sowie den Neubau eines Fahrradabstellraumes. Der Balkon soll in Richtung Süden mit einer Größe von 4,01 m x 1,19 m bzw. 3,79 m (L x B) errichtet werden. Richtung Süden und Norden soll je eine Schleppgaupe entstehen. Die Gaupe in Richtung Süden soll eine Breite von 4,30 m und in Richtung Norden eine Breite von 6,28 m erhalten. Der Fahrradabstellraum ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze geplant und soll eine Größe von 6,00 m x 2,40 m x 2,50 m bzw. 2,30 m (L x B x H) erhalten sowie mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0

bzw. 3,55 Grad eingedeckt werden.

2. Erforderliche Befreiungen

Der Bauherr benötigt folgende Befreiungen vom Bebauungsplan:

a) Baufenster

Im Bebauungsplan ist ein Baufenster festgesetzt, welches bisher in Richtung Norden geringfügig überschritten wurde. Der Balkon sowie die Verglasung in Richtung Süden überschreiten das Baufenster nun insgesamt um etwa 20 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen zur Überschreitung erteilt und die Befreiung ist auch in diesem Fall städtebaulich vertretbar.

b) Dachneigung Nebengebäude

Laut Bebauungsplan beträgt die zulässige Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mindestens 20°, sofern diese nicht dem Hauptdach angepasst werden. Der geplante Fahrradabstellraum ist mit einem Flachdach mit 3,55° Dachneigung geplant. Hierfür ist demnach eine Befreiung erforderlich. Diese kann als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

c) Dachvorsprung Nebengebäude

Außerdem sind bei Nebenanlagen Dachvorsprünge mit mindestens 30 cm auszubilden. Dies ist beim geplanten Fahrradabstellraum nicht geplant. Auch diese Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

d) Gaupen bei Dächern unter 35° Dachneigung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Dachaufbauten nur bei Dachneigungen über 35° zugelassen sind. Die Dachneigung des Gebäudes beträgt allerdings 30°. Die Regelung entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Bauweise und schränkt die sinnvolle Nutzung des Dachraums unverhältnismäßig ein. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

e) Gaupenabmessungen

Im Bebauungsplan ist für Schleppgaupen die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die Gaube in Richtung Norden soll allerdings eine Breite von 6,28 m sowie die Gaube in Richtung Süden eine Breite von 4,30 m haben. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Trauflänge betragen. Somit dürfen die Gaupen auch eine Gesamtbreite von 4,75 m nicht überschreiten. Auch das wird bei der Gaube in Richtung Norden überschritten. Laut Bebauungsplan ist zudem ein Mindestabstand von einem Meter zum First einzuhalten. Beide Gaupen haben einen Abstand zum First von etwa 0,98 m. Im Bebauungsplan ist die Ansichtsfläche auf 4 m² und die Ansichtshöhe auf 1,75 m begrenzt. Die Ansichtsfläche wird von der nördlichen Gaube um 7,93 m² und von der südlichen Gaube um 3,14 m² überschritten. Außerdem überschreitet die südliche Gaube die festgesetzte Ansichtshöhe um 0,15 m. Für derartige Abweichungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang zwar keine ausdrücklichen Befreiungen erteilt. Die entsprechenden Festsetzungen sind jedoch aus heutiger Sicht ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. In vergleichbaren Fällen innerhalb des Gemeindegebiets wurden bereits Befreiungen für Gaupen mit einer Breite von bis zu der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zugelassen. Die beantragten Befreiungen sind daher städtebaulich vertretbar.

3. Beurteilung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Ein Bauvorhaben ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Nach § 31 II BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem muss die Abweichung städtebaulich vertretbar sein. Da viele der Vorschriften für die eine Befreiung erforderlich sind, nicht mehr dem heutigen Baustil entsprechen, ist die Ausführung nachvollziehbar und die Befreiungen können als städtebaulich vertretbar beurteilt werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag sowie zu den Befreiungen sind erfüllt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

III. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.
2. Das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen wird erteilt:
 - a) Baufenster
 - b) Dachneigung Nebengebäude (3,55° statt 20°)
 - c) Dachvorsprung Nebengebäude (0 cm statt 30 cm)
 - d) Gaupen bei Dächern unter 35° Dachneigung (30 °)
 - e) Gaupenabmessungen (Breite, Firstabstand, Ansichtsfläche, Ansichtshöhe).

IV. Anlagen:

Prüfbogen
Lageplan
Abstandsflächenplan
Grundriss Untergeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss Dachaufsicht
Grundriss Regenwasserentwässerung
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd

Ansicht West
Schnitt A-A
Schnitt B-B

V. Sonstige Hinweise:

Keine.