



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0105/2026

Az.

632.6:Mulden 40 c

Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 578/6, Mulden 40 c (Bau-Turbo)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 14.07.2026
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	03.08.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Anbau eines Wohnhauses an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 578/6, Mulden 40 c, zur Kenntnis.

Gleichzeitig wird die **Zustimmung** zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sowie der Überschreitung der Traufhöhe von 2,75 m nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36 a BauGB erteilt. Die Zustimmung umfasst auch das planungsrechtliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Ebenso wird das Einvernehmen zu der von den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan abweichenden Dachform und Dachneigung erteilt.

Da das Bauvorhaben teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, wird außerdem die **Zustimmung** zum Abweichen von den Vorschriften des § 35 BauGB nach § 246 e BauGB i. V. m. § 36 a BauGB erteilt.

Hinweis: Das Grundstück sowohl im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mulden“ als auch im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Für die Erteilung der Zustimmung nach § 36 a BauGB gelten folgende Bedingungen:

- Bauverpflichtung lt. Leitlinie der Gemeinde
- das Baugrundstück ist bereits erschlossen; der Gemeinde dürfen keine weiteren Kosten im Hinblick auf die Erschließung des Grundstückes entstehen (Zufahrt, Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser)
- die Voraussetzungen einer grundstücksbezogenen Nachveranlagung von KAG-Beiträgen (Abwasser, Trinkwasser) liegen vor; es ist eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen

Begründung:

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau eines Wohnhauses an das bestehende Wohngebäude „Mulden 40 b“ auf Grundstück Flurstück Nr. 578/6.

Das geplante Gebäude hat eine Breite von 6,37 m und eine Gebäudetiefe von 14,50 m. Die Traufhöhe (Gebäudehöhe Richtung Westen aufgrund des Pultdachs) beträgt 5,95 m, die Firsthöhe (Gebäudehöhe Richtung Osten aufgrund des Pultdachs) 6,65 m. Das geplante Pultdach hat eine Dachneigung von 7 Grad. Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite 1,0 m und an der Traufseite 0,4 m. Das Gebäude erhält 2 Vollgeschosse.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mulden“ und teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Firsthöhe liegt unter der vorgegebenen Maximalhöhe von 10,50 m, die **Traufhöhe** übersteigt die vorgeschriebene Maximalhöhe von 3,20 m jedoch um 2,75 m. Auch werden die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten **Baugrenzen** überschritten. Damit sind die Grundzüge der Planung tangiert. Von den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird bei der **Dachform** (bei Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) sowie der **Dachneigung** (40 – 50 Grad) abgewichen.

Die Bauherrschaft beantragt neben den o.g. Befreiungen für dieses Vorhaben auch eine Zulassung nach § 246 e BauGB, weshalb dies einer Zustimmung nach § 36 a BauGB bedarf. Es handelt sich also um einen Bau-Turbo-Fall.

Die Verwaltung sieht die Überschreitung der Traufhöhe sowie der Baugrenze als vertretbar an. Eine ungewollte Höhenentwicklung ist nicht erwartbar, da die Firsthöhe weit unter den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt. Da das Vorhaben der Nachverdichtung (Wohnungsbau) dient, ist auch die Überschreitung der Baugrenzen vertretbar. Diese Befreiungen können über § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36 a BauGB zugelassen werden.

Anders verhält es sich mit der teilweisen Lage des Bauvorhabens außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mulden“. Dieser Teilbereich liegt im Außenbereich. Hierfür ist § 246 e BauGB anwendbar. Hiernach muss das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zur bebauten Ortslage stehen. Dies kann bedingt durch den unmittelbaren Anbau an den Bestand bejaht werden.

Unter Anwendung der heute auf der Grundlage der Vorberatung im Arbeitskreis beschlossenen Leitlinien, sind die dort genannten Voraussetzungen für das Erteilen einer Zustimmung nach § 36 a BauGB ebenso erfüllt. Danach handelt es sich hier sowohl um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbestandes als auch um einen Standort der in dem Bereich liegt, in dem der Flächennutzungsplan eine Wohn-/Mischbaufläche darstellt. Mit der Umsetzung des Vorhabens in der beantragten Form wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde gewahrt. Die Verwaltung sieht die

zustimmungsbedürftige Zulassung des Wohnbauvorhabens, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Abstandsrecht, Rücksichtnahmegebot), mit den öffentlichen Belangen als vereinbar an. Die Erschließung ist gesichert. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Hinweis im Gemeindeblatt vom 17.07.2026 durchgeführt.

Im Zuge des laufenden Bauantragsverfahrens wird geprüft, in welchem Umfang Umweltauswirkungen mit dem Bauvorhaben verbunden sind. Ebenso greift die naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsregelung (Außenbereich).

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Wohnbauvorhaben nach § 36 a BauGB zu erteilen.

Nach § 36a BauGB kann die Zustimmung mit Bedingungen versehen werden, die den Bauherrn verpflichtet bestimmte städtebaulichen Anforderungen zu erfüllen. Die Zustimmung sollte daher bei diesem Bauvorhaben mit folgenden Bedingungen versehen werden

- Bauverpflichtung lt. Leitlinie (Zeiträume und Sicherung werden noch mit einem Rechtsbeistand ausformuliert)
- das Baugrundstück ist bereits erschlossen; der Gemeinde dürfen keine weiteren Kosten im Hinblick auf die Erschließung (Zufahrt, Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser) des Grundstückes entstehen
- die Voraussetzungen einer grundstücksbezogenen Nachveranlagung von KAG-Beiträgen (Abwasser, Trinkwasser) liegen vor; es ist eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen

Anlagen

Ansichten

FNP-Auszug - Mulden 40 c

Lageplan

Schnitte

Übersichtsplan Muldn 38 b, 40 c