

Gemeinde Hergensweiler

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 18.06.2026

Tagesordnungspunkt 9

Bearbeiter(in) Fr. Grath

Aktenzeichen 6024.01 - 113314529

Bauantrag Nr. 043/2026 / Antrag auf Vorbescheid

Bauherrin: Wilhelm-Maier Beate, Roßhimmel 19, 88138 Hergensweiler

Bauvorhaben: Dacherrhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss

Bauort: Fl. Nr. 762/34, Gmkg. Hergensweiler, Roßhimmel 19

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Dacherrhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rupolz II“ i. d. F. v. 12.01.1981. Der betroffene Bereich wird als reduziertes Gewerbegebiet, Gebietsart GE-RED nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ausgewiesen.

Mit der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Aufstockung des Wohn- und Bürogebäudes um einen Meter geprüft werden. Das Dachgeschoss soll als Archivräume genutzt werden. Es wird kein drittes Vollgeschoss geschaffen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Durch die beantragte Aufstockung erhöht sich die Traufhöhe auf 7,25 m (zulässig 7 m).

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Der Bebauungsplan „Rupolz II“ beinhaltet die Ausnahmemöglichkeit für gewerblich genutzte Gebäude, deren Ausmaß und Nutzung eine größere Traufhöhe erfordern, für den Einzelfall eine Traufhöhe über 7 m zu zulassen.

Weiterhin würde sich der Kniestock auf 1,20 m erhöhen (zulässig 0,50 m). Von dieser Festsetzung bedarf es einer Befreiung von dem Bebauungsplan.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß den vorliegenden Bauakten wurden bislang keine Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die angrenzenden Grundstücke liegen im Eigentum der Bauherrin oder der Gemeinde Hergensweiler. Eine Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist daher obsolet.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 entsteht durch die Maßnahme kein weiterer Stellplatzbedarf.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Wilhelm-Maier Beate, Dacherrhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss, auf der Fl. Nr. 762/34 der Gemarkung Hergensweiler, Roßhimmel 19, i. d. F. v. 02.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.