

**Flurstück 796/1, Nelkenstraße 14;
Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes um Gästezimmer und Wintergarten, Vergrößerung
der Garage und Errichtung eines Gewächshauses**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Au dessus le village“ und verstößt gegen dessen Festsetzungen.

Nebenanlagen sind, soweit sie – wie das geplante Gewächshaus in der nordwestlichen Grundstücksecke – als Gebäude beabsichtigt sind, laut Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit den vorliegenden Antragsunterlagen kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass mit dem geplanten Gästezimmer und Wintergarten im Untergeschoss sowie mit den beiden Dachgauben im Obergeschoss zusätzliche Vollgeschosse entstehen. Der Bebauungsplan schreibt für das betroffene Grundstück zwingend ein Vollgeschoss vor.

Zusätzliche wird mit dem geplanten Gästezimmer das Baufenster um 2,77 m überschritten.

Garagen sind laut Bebauungsplan ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung zulässig, allerdings nur bis zu einer Länge von 6,50 m. Mit der geplanten Erweiterung steht die Garage mit 6,90 m auf der Grenze. Außerdem wird die maximal zulässige Höhe einer Garage auf der Grundstücksgrenze um 0,80 m überschritten, sowie auch die maximal zulässige Ansichtsfläche um ca. 1,20 qm. Die nachbarrechtlichen Belange hierzu werden von der Baurechtsbehörde geklärt. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 4,50 m zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche wird nicht über die gesamte Garagenlänge eingehalten, sondern variiert von 4 m an der schmalsten Stelle bis zu rd. 5,20 m.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird für die erforderliche Ausnahme zur Garagenerweiterung erteilt.

Für die Dachgauben sowie für den Anbau mit Gästezimmer und Wintergarten wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass keine zusätzlichen Vollgeschosse entstehen.

Für das Gewächshaus wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB versagt.

Anlagen:

Lageplan, Ansichten, Schnitte

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	16.02.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	19.02.2026