

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/290/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	14.08.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	60/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück FlNr. 94/3 Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Sorger Weg 30 - Antrag auf Änderung des Beschlusses zur Gebäudehöhe

Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat das Vorhaben bereits in seiner Sitzung am 11.06.2026 behandelt. Dabei wurde beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen in Aussicht zu stellen, sofern das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird und die Gebäudehöhe eine maximale Höhe von 6,70 m nicht überschreitet. Zudem wurde die Zustimmung nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt.

Auf die damalige Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 28.07.2026 wendet sich der Antragsteller nun erneut an die Gemeinde und bittet darum, die bislang in Aussicht gestellte maximale Gebäudehöhe von 6,70 m auf 7,70 m zu erhöhen. Zur Begründung führt er an, dass das Dachgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 6,70 m für eine vierköpfige Familie nur eine sehr beengte Wohnfläche ermöglichen würde. Durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 1,00 m könne hingegen eine großzügigere und besser nutzbare Wohnfläche geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die vorgebrachte Begründung grundsätzlich schlüssig und nachvollziehbar. Bei der Entscheidung über eine Änderung des bisherigen Beschlusses sind jedoch sowohl die Belange des Antragstellers als auch die städtebaulichen Auswirkungen einer Erhöhung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

Für eine Änderung des bisherigen Beschlusses und eine Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 7,70 m spricht, dass das unmittelbar an der Straße bestehende Gebäude bereits eine Gebäudehöhe von ca. 7,40 m aufweist. Die beantragte Hinterliegerbebauung würde diese Höhe somit lediglich um ca. 0,30 m überschreiten. Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zudem fraglich, ob diese geringfügig höhere Gebäudehöhe von der Straßenseite aus überhaupt augenscheinlich wahrgenommen werden kann.

Gegen eine Änderung des bisherigen Beschlusses und für die Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhe von 6,70 m spricht, dass dem Antragsteller im Rahmen der bisherigen Beratung bereits in erheblichem Umfang entgegengekommen wurde. So wurde eine Bebauung außerhalb des festgesetzten Baufensters sowie eine von den Festsetzungen abweichende Geschossigkeit ermöglicht, indem neben dem Erdgeschoss ein Dachgeschoss zugelassen werden soll, obwohl der Bebauungsplan grundsätzlich nur ein Vollgeschoss vorsieht.

Bei der Beurteilung von Hinterliegerbebauungen wurde in der Vergangenheit grundsätzlich darauf geachtet, dass diese hinsichtlich ihrer Höhe, Größe und ihres Gebäudevolumens gegenüber der Bebauung in erster Reihe zurücktreten. Eine Gebäudehöhe von 7,70 m würde diesem Grundsatz weniger entsprechen. So weist eine vergleichbare Hinterlieger- bzw. Nachverdichtungsbebauung im Bereich Sorger Weg 26b eine Gebäudehöhe von ca. 6,50 m auf. Auch die Gebäude auf der gegenüberliegenden, straßenseitigen Bebauung weisen lediglich Gebäudehöhen zwischen ca. 6,40 m und 6,60 m auf.

Darüber hinaus bestehen auch bei einer Gebäudehöhe von 6,70 m Möglichkeiten, die Wohnqualität und Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu verbessern. Durch eine geeignete Dachgestaltung, beispielsweise durch die Anordnung von Dachgauben, kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierfür eine Erhöhung der Gebäudehöhe um einen weiteren Meter erforderlich wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss entscheidet über die Änderung des Beschlusses vom 11.06.2026 hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,70m auf 7,70m.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Gebäudehöhe Sorger Weg 30
Bebauungsplan Sorger Weg 30
Gebäudehöhen Sorger Weg
Lageplan Sorger Weg 30
Luftbild Sorger Weg 30
Sitzungsvorlage vom 11.06.2026

Werner Langhans
Erster Bürgermeister