

---

<b>Sachgebiet</b> Sachgebiet P4	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

---

<b>Beratung</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 27.01.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**

Bauantrag zum Anbau eines Kaltraumwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Gartenhauses und einer Fassauna auf dem Grundstück Im Jägerfeld 31 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32

**Anlagen:**

- 01 - Lageplan mit Luftbild
  - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
  - 03 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
  - 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
  - 05 - Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung Im Jägerfeld"
- 

**Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 15.12.2025 beantragen die Eigentümer des Grundstücks „Im Jägerfeld 31“ den Anbau eines Kaltraumwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie die Errichtung eines Gartenhauses und einer Fassauna. Der Wintergarten soll 4,25 m breit, 4,00 m tief und 3,30 m hoch werden. Das Gartenhaus ist 11,42 m<sup>2</sup> groß, die Fassauna 6,22 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung Im Jägerfeld“ ein, da sich der geplante Kaltraumwintergarten, das Gartenhaus und die Fassauna außerhalb der festgesetzten Baugrenze befinden.

Die Antragsteller begründen den Antrag wie folgt:

*Der geplante Wintergarten soll an den Erker der bestehenden Doppelhaushälfte (Hs.Nr. 31) angebaut werden. Da der best. Erker die Baugrenze bereits um 1,04m überschreitet, liegt der Wintergarten folglich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Durch die geplante Anbautiefe des Wintergartens (4,00m) kommt also insgesamt eine Überschreitung der Baugrenze von 5,04m zustande. Der Anbau des Wintergartens ist notwendig um den Wohnbereich der Doppelhaushälfte sinnvoll zu erweitern und die Wohnqualität deutlich zu erhöhen. Da dies, unter Einhaltung der Abstandsflächen, nur in diesem Bereich des Grundstückes möglich ist, sollte dies kein Problem darstellen.*

*Da sich das Baufenster direkt um das bestehende Doppelhaus erstreckt, können etwaige Nebengebäude gar nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden, weshalb auch das bereits bestehende Gartenhaus und die mobile, auf Kufen stehende Fassauna außerhalb liegen. Da durch das Bauvorhaben weder Belichtung noch Belüftung der Nachbargebäude eingeschränkt werden, sollte dies kein Problem darstellen.*

*Für die genannten Punkt wird hiermit ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die

Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In Bebauungsplangebieten mit ähnlichen Festsetzungen wurden bereits Befreiungen von der Baugrenze zur Errichtung von Wintergärten ausgesprochen. Die angrenzenden Nachbarn (Im Jägerfeld 29 und Im Jägerfeld 35) haben der Planung des Wintergartens zugestimmt. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 32 ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um 5,04 m nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung zum Anbau des Kaltraumwintergartens zuzustimmen.

Das Gartenhaus und die Fasssauna wurden bereits errichtet.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 32 „Verlängerung Im Jägerfeld“ sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon, sind im Einzelfall möglich, wenn die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Dies ist vorliegend der Fall. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die zulässige Grundflächenzahl wird auch mit den Nebenanlagen nicht überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann auch dem Gartenhaus und der Fasssauna zugestimmt werden.

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

### **Vorschlag zum Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung im Jägerfeld“ wird bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze um 5,04 m zum Anbau des Kaltraumwintergartens und der Errichtung des Gartenhauses und der Fasssauna zugestimmt.