

ORTSGEMEINDE WEITERSBURG

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	24.03.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Weitersburg	16.04.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Weitersburg	30.04.2026	öffentlich		

Abweichungsantrag auf Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III im Rahmen eines Bauantrags auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 14, Flurstück 961/2 (Ringstraße 79)

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt zu dem o.a. Abweichungsantrag das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB

a) zu erteilen

oder

b) nicht zu erteilen.

2. Der Ausschuss empfiehlt / Der Ortsgemeinderat beschließt zu dem o.a. Abweichungsantrag die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB nicht zu erteilen, da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der v.g. Vorschrift aus Sicht der Verwaltung nicht vorliegen.

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Abweichungsantrag hinsichtlich der Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III im Rahmen eines Bauantrags auf dem Grundstück Gemarkung Weitersburg, Flur 14, Flurstück 961/2, Ringstraße 79, welcher am 02.03.2026 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist bzw. 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 04.05.2026 bzw. 02.06.2026 ab.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Abschnitt II**“ **2. Änderung Teilbereich „Zwischen Ringstraße und Gartenstraße“**, der maximal zwei Vollgeschosse vorsieht.

Das Gebäude wurde im Jahr 1978 als Zweifamilienhaus genehmigt. In der Folge wurden zwei Dachgauben ohne Genehmigung errichtet, das Dachgeschoss ausgebaut und als dritte Wohneinheit genutzt, sodass ein drittes Vollgeschoss entstanden ist. Im Jahr 2020 wurde ein Bauantrag auf Umnutzung des Gebäudes von einem Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus zur nachträglichen Legalisierung gestellt, in dessen Rahmen auch die vorhandene Dachgauben Bestandteil des Antrags waren. Um den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu entsprechen, war vorgesehen, eine der Dachgauben durch einen Dacheinschnitt mit Loggia zu ersetzen, sodass das Dachgeschoss planungsrechtlich kein drittes Vollgeschoss bildet. So wurde das Vorhaben auch genehmigt. Außerdem wurden ebenfalls die Erweiterung bzw. Vergrößerung der bestehenden Balkone beantragt und genehmigt.

Der Dacheinschnitt wurde jedoch nicht umgesetzt. Der Antragsteller begründet dies damit, dass ein Eingriff in die bestehende Dachkonstruktion und Dachhaut unverhältnismäßige Kosten verursachen sowie technische Probleme nach sich ziehen kann (die Begründung liegt als Anlage bei). Aus diesen Gründen soll mit dem vorliegenden Antrag der Ist-Zustand legalisiert werden. Bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Auch die Balkone sollen in ihrem ursprünglichen Bestand verbleiben, ohne die damals genehmigte Erweiterung auszuführen.

Da der Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zulässt, ist für die Legalisierung des bestehenden Zustands eine Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB könnte zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Aus Sicht der Verwaltung kann es sich beim vorliegenden Fall um einen Einzelfall im Bestand handeln. Das Gebäude steht seit rund 40 Jahren in dieser Form, ohne dass nachbarliche Belange beeinträchtigt oder das Ortsbild gestört wurden. Die beantragte Abweichung kann daher in diesem speziellen Fall als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Ob die Zulassung der Überschreitung der Vollgeschossigkeit im Bestand einen Präzedenzfall auslösen würde, kann von hier aus nicht abschließend beurteilt bzw. bestätigt werden. Die Entscheidung über die beantragte Abweichung obliegt der Gemeinde als Träger der Planungshoheit, auch unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf vergleichbare Fälle.

Der Antragsteller verweist zudem auf § 246e BauGB (sog. „Bau-Turbo“), eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau, die bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund dessen erlassenen Vorschriften abzuweichen lässt, sofern dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Regelung dient insbesondere der **Schaffung von Wohnraum**, z.B. durch Errichtung neuer Wohnungen oder durch Änderung bestehender Gebäude, wenn hierdurch zusätzliche Wohnungen entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Sonderregelung im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da das Dachgeschoss bereits als genehmigte Wohnung besteht und keine neue Wohneinheit geschaffen wird. Somit ist die Bezugnahme auf § 246e BauGB im vorliegenden Fall u. E. irrelevant und die beantragte Abweichung ist daher vorrangig auf Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Angelegenheit sowohl bezüglich der beantragten Abweichung nach § 31 Abs. 2 BauGB als auch hinsichtlich der Zustimmung nach § 36a BauGB zur Entscheidung vorgelegt. Für die Anwendung des § 246e BauGB ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Daher ist unabhängig vom Ausgang der Entscheidung des ATU hinsichtlich des Bauvorhabens und der beantragten Abweichung vom Bebauungsplan ein Beschluss des Ortsgemeinderates erforderlich.

Nachstehend zur vollständigen Information der Wortlaut des § 256e BauGB:

§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau:

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

Über die Bauvoranfrage entscheidet abschließend die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

<input type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO	
<input type="checkbox"/> Einreichung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

An die Bauaufsichtsbehörde:¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz z.Hdn. Herrn Wingender Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz	An²/Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung: Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar Rathausplatz 13 56179 Vallendar	Aktenzeichen: Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	Aktenzeichen:

Bauherr/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

bauvorlageberechtigt nach

§ 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer RP Bundesland: Eintragung Nr.:

§ 64 Abs. 2 Nr. 2 LBauO - Ingenieur/-in: Ingenieurkammer RP Bundesland: Eintragung Nr.:

sonstige Berechtigung nach § 64 LBauO:

1 Vorhaben

1.1	Art des Vorhabens	<input type="checkbox"/> Errichtung (Neubau, Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) <input type="checkbox"/> Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)
1.2	Zweckbestimmung des Vorhabens Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	Tekturantrag zu BA-62-2020-0045 (Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans für ein bestehendes Gebäude; keine baulichen Änderungen)
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in <small>(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)</small>		
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in <small>(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)</small>		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Weitersburg/Ringstraße 79	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Weitersburg/14/62/961/2	
Art des Bauvorhabens (Genauere Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) <small>Tekturantrag zu BA-62-2020-0045 (Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans für ein bestehendes Gebäude; keine baulichen Änderungen)</small>		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <small>(Vorschrift/Paragraph/Absatz)</small> </div> <div style="width: 45%;"> "Abschnitt II" Zwischen Ringstraße und Gartenstraße - Zahl der Vollgeschosse <small>(Lfd.-Nr. Festsetzung)</small> </div> </div> <p>Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).</p> <p>Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.</p> <p>Begründung: Durch den Verzicht auf den in der Baugenehmigung von 2020 (AZ: BA-63-2020-0045) vorgesehenen Loggia-Einschnitt wird wertvolle Wohnfläche im Bestand gesichert. Infolge der daraus resultierenden Vergrößerung des Innenraums überschreitet das Dachgeschoss rechnerisch die 3/4-Grenze gemäß § 2 Abs. 4 LBauO und ist somit formal als Vollgeschoss einzustufen. Dies führt zu einer Abweichung von der planungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Vollgeschosshöhe.</p> <p>Wir beantragen hierfür eine Befreiung gemäß § 246e BauGB zur Sicherung von Wohnraum im Bestand sowie hilfsweise nach § 31 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, da die äußere Kubatur (First- und Traufhöhe) gegenüber dem genehmigten Stand von 2020 unverändert bleibt.</p> <p>Eine ausführliche Darlegung der städtebaulichen Vertretbarkeit, der rechtlichen Würdigung sowie der Unverhältnismäßigkeit eines Rückbaus entnehmen Sie bitte dem beiliegenden „Erläuterungsbericht und Begründung zum Tekturantrag“.</p>		
Anlagen: Nachweise und Berechnungen zum Bauantrag		
Andernach, den 02.03.26 <small>Ort, Datum</small>	Andernach, den 28.02.2026 <small>Ort, Datum</small>	
Bauherr/-...	Entwurfsverfasser/-in ode...	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

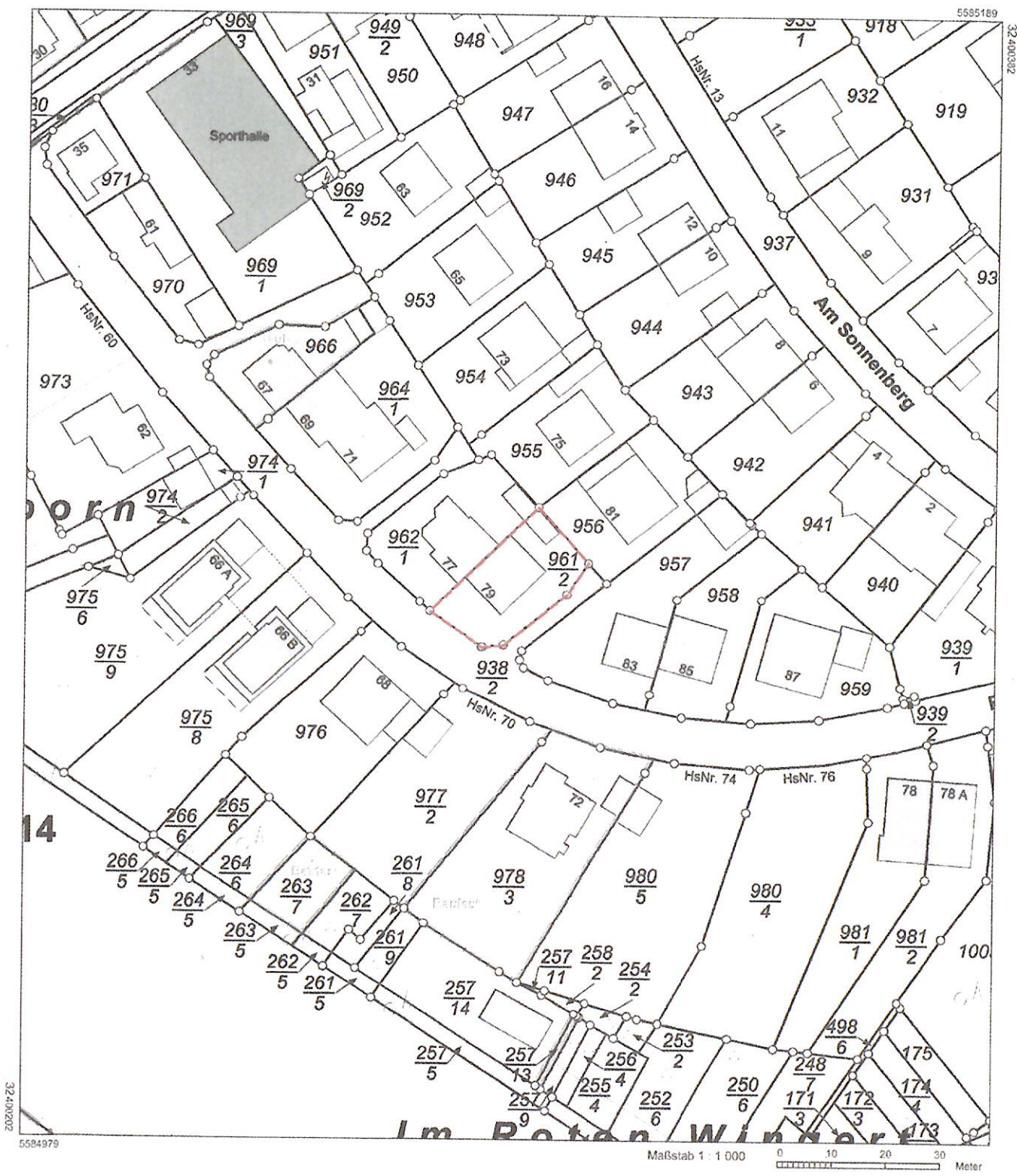
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 11.02.2026

Flurstück: 961/2
Flur: 14
Gemarkung: Weitersburg (1351)

Gemeinde: Weitersburg
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

Projekt: Objekt Ringstraße 79 – Weitersburg | Tekturantrag zu BA-63-2020-0045
Ersteller:
Datum: 28.02.2026

Erläuterungsbericht und Begründung zum Tekturantrag

1. Einleitung und Genehmigungshistorie

Gegenstand dieses Antrages ist die baurechtliche Bereinigung und Legalisierung des derzeit bestehenden, faktischen Ist-Zustandes des Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in der Ringstraße 79 in Weitersburg. In diesem Jahr fand ein Eigentümerwechsel auf Herrn [Name], welcher unser Büro nach Erwerb der Immobilie beauftragte, um das Objekt baurechtlich neu zu bewerten und eine Übereinstimmung zwischen dem letzten genehmigten Planstand und der gebauten Realität herzustellen.

Die Historie des Gebäudes stellt sich anhand der uns vorliegenden Informationen wie folgt dar:

Ursprung (1978): Das Gebäude wurde am 11.05.1978 als Zweifamilienwohnhaus genehmigt. In diesem ursprünglichen Genehmigungsstand waren die derzeit im Dachgeschoss befindlichen Dachgauben noch nicht vorgesehen. Allgemein wurde das Objekt im Folgenden bei seiner initialen Errichtung, mit einigen Abweichungen (z.B. hinsichtlich Firsthöhe, GRZ etc.) zum ursprünglich genehmigten Planstand hergestellt.

Zwischenzeitliche Entwicklung: Zu einem uns nicht konkret bekannten Zeitpunkt in den Jahren nach der Errichtung, wurden dann die nach wie vor vorhandenen Dachgauben errichtet und das Dachgeschoss wohnlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass diese baulichen Änderungen im Kontext einer früheren Sanierungsphase erfolgten. Städtebaulich sind diese Gauben seit Jahrzehnten ortsbildprägend und fügen sich nahtlos in die umliegende Bebauung ein.

Bauantragsverfahren 2020 (Vorbesitzer): Der Vorbesitzer, Herr [Name], leitete 2020 ein Bauantragsverfahren hinsichtlich Nutzungsänderung des Hauses zu drei Wohneinheiten ein (AZ: BA-63-2020-0045). In diesem Zuge wurden Befreiungen für die Firsthöhe (+10,60 m) und die GRZ II (0,75) erteilt. Um eine Vollgeschossigkeit im Dachgeschoss, welche formal durch die Errichtung der Dachgauben bereits seit Jahrzehnten bestand, zu vermeiden, wurde im Zuge des Antrags eine Loggia als Einschnitt in die bestehende Dachlandschaft genehmigt, die jedoch faktisch durch den Vorbesitzer bis heute nie zur Ausführung gekommen ist. Zudem wurden im Rahmen des Bauantrags auch großzügige straßenseitige Balkonanlagen genehmigt und damit einhergehend auch weitere Überschreitungen der GRZII.

Projekt: Objekt Ringstraße 79 – Weitersburg | Tekturantrag zu BA-63-2020-0045
Ersteller:
Datum: 28.02.2026

Status Quo 2026 (Bauherr _____): Der heutige Bauherr möchte das Gebäude in seiner Substanz und Nutzungsart wie bestehend erhalten, jedoch auf die kostenintensiven und statisch eingreifenden Maßnahmen der Loggia sowie der neuen Balkone verzichten. Aus diesem Grund haben wir uns für die Einreichung eines Tekturantrags zur 2020 erteilten Baugenehmigung entschieden und hoffen damit einen abschließenden, dem Gebäudebestand entsprechenden, Genehmigungsstand erwirken zu können.

2. Zielsetzung des Tekturantrags

Mit dem vorliegenden Tekturantrag möchten wir den faktischen Ist-Zustand der Immobilie legalisieren. Wir möchten dabei bewusst auf die Umsetzung der Loggia sowie der Balkone verzichten und beantragen stattdessen, das Gebäude so zu genehmigen, wie es städtebaulich seit Jahrzehnten in Erscheinung tritt.

Da die Baugenehmigung von 2020 in wesentlichen Teilen weiterhin dem Willen des Bauherrn entspricht, verwenden wir die Planzeichnungen des Architekturbüros _____ aus dem Jahr 2020 grundlegend weiter und ergänzen diese lediglich um die Inhalte unseres Antrags. Konkret bedeutet das:

Dachgeschoss: Der Grundriss des Dachgeschosses wurde von uns überarbeitet: Er stellt nun nicht mehr den fiktiven Zustand "mit Loggia" dar, sondern den realen IST-Zustand), also die vollflächige Nutzung des Dachraums mit Gauben ohne Einschnitt in die Dachhaut. Dies entspricht der Gebäudekubatur, wie sie seit Jahrzehnten besteht.

Balkone: Die 2020 genehmigten Balkone werden nicht ausgeführt. In den vorliegenden Plänen sind diese konsequenterweise gestrichelt gelb (als Abbruch des genehmigten Soll-Zustandes) gekennzeichnet, um sie rechtssicher aus dem Genehmigungsumfang zu streichen. Durch den Verzicht auf die Balkone reduziert sich die versiegelte Fläche gegenüber der Planung von 2020 wieder leicht, was die städtebauliche Verträglichkeit des Bestandes zusätzlich unterstreicht.

Effektiv streben wir im Rahmen des Tekturantrags eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Abschnitt II“ 2. Änderung Teilbereich „Zwischen Ringstraße und Gartenstraße“ der Gemeinde Weitersburg an, konkret von den Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschossanzahl.

Projekt: Objekt Ringstraße 79 – Weitersburg | Tekturantrag zu BA-63-2020-0045
Ersteller:
Datum: 28.02.2026

3. Rechtliche Begründung: Befreiung Vollgeschosszahl (§ 246e BauGB)

Durch den Verzicht auf den Einschnitt der Loggia überschreitet das Dachgeschoss rechnerisch die 3/4-Grenze des § 2 Abs. 4 LBauO und ist als Vollgeschoss zu werten. Wir beantragen hierfür eine Befreiung gemäß § 246e BauGB sowie hilfsweise nach § 31 Abs. 2 BauGB. Hierzu möchten wir unsere Argumentation im Folgenden detaillierter ausführen:

- **Sicherung von Wohnraum:** Die Umsetzung der 2020er Planung würde den aktiven Rückbau von voll funktionsfähigem (und seit Jahren genutztem) Wohnraum bedeuten. In der aktuellen wohnungspolitischen Lage ist die Vernichtung von Wohnraum zur Erfüllung einer rein mathematischen Geschossquote aus unserer Sicht nicht mehr zu rechtfertigen. Zudem erlaubt § 246e BauGB in (1) 2. explizit Abweichungen dieser Art und Weise bzw. fordert, dass formale Festsetzungen (wie die Geschossigkeit) zurücktreten sollen, wenn dadurch Wohnraum im Bestand gesichert oder geschaffen werden kann
- **Städtebauliche Vertretbarkeit und Sinnwidrigkeit der baulichen Anpassung:** Die Verträglichkeit der Gebäudehöhe (+10,60 m) im nachbarlichen Umfeld wurde bereits im Zuge des Bauantrags 2020 behördlich bestätigt und genehmigt. Die Frage der Vollgeschossigkeit ist somit seither eine rein innenräumliche Betrachtung ohne städtebauliche Außenwirkung. Die äußere Kubatur (Firsthöhe, Traufhöhe, Dachform) verbliebe bei Verzicht auf die Loggia exakt so, wie sie 2020 genehmigt wurde. Das Gebäude wirkt nach außen nicht massiver bzw. fügt sich weniger in sein Umfeld ein, nur, weil die Loggia nicht ausgeführt wird. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Nachbarn durch Verzicht auf den Eingriff ist aus unserer Sicht ausgeschlossen.

Die Unverhältnismäßigkeit der Maßnahme möchten wir zudem an folgendem Beispiel weiter verdeutlichen: Der Bauherr könnte theoretisch anstelle der Umsetzung der Loggia, die Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses auch in der Weise terminieren, dass er baulich die Oberkante der Dachkonstruktion der vorhandenen Gauben durch ein Fachunternehmen auf 2,29 m reduzieren ließe.

Projekt: Objekt Ringstraße 79 – Weitersburg | Tekturantrag zu BA-63-2020-0045
Ersteller:
Datum: 28.02.2026

Dieses Vorgehen wäre zwar auch mit unverhältnismäßigen Kosten sowie Eingriffen in die vorhandenen Dachkonstruktionen verbunden, des Weiteren würde die lichte Raumhöhe in den darunterliegenden Räumen unter das erforderliche lichte Maß von 2,20 m für Aufenthaltsräume fallen. Solange jedoch eine lichte Raumhöhe von min. 2,00 m verbliebe, ließen sich die Räumlichkeiten nach WoFIV als Wohnraum vermieten und es wäre gleichermaßen den Forderungen des § 2 Abs. 4 LBauO Genüge getan. Durch einen solchen baurechtlichen „Kunstgriff“ wäre das Gebäude nun zwar formal „zweigeschossig“, von außen wären diese Anpassungen jedoch nahezu nicht wahrnehmbar. Die Wohnqualität im Inneren des Gebäudes würde allerdings ohne städtebaulichen Mehrwert stark gemindert. Dieses Beispiel soll zeigen, dass das Festhalten an der Vollgeschoss-Grenze, aus unserer Sicht in diesem Einzelfall eine reine Formsache ohne substantiellen Gehalt für das öffentliche Baurecht darstellt.

- **Unverhältnismäßige Härte:** Ein Rückbau des Daches sowie die Herstellung der Loggia würde Kosten von ca. 45.000 € bis 50.000 € verursachen. Ein Eingriff in eine funktionierende, gedämmte Dachhaut birgt zudem auch stets bauphysikalische Risiken hinsichtlich potentieller Wärmebrücken oder Undichtigkeiten. Dieser Aufwand steht unserer Meinung nach in einem starken Missverhältnis zum rein formalen Gewinn, da lediglich eine abstrakte Kennzahl „geheilt“ würde, ohne einen konkreten Vorteil für die Allgemeinheit zu generieren.
- **Ermessensbindung:** Die Landesbauordnung sieht vor, dass Abweichungen zugelassen werden *sollen*, wenn sie dem Wohnungsbau dienen. Da im vorliegenden Falle keine Sicherheitsbelange (Brandschutz, Statik) entgegenstehen, bitten wir Sie darum, dieses Ermessen zugunsten des Bestandserhalts auszuüben.

5. Zusammenfassung

Mit als neuem Eigentümer streben wir eine ehrliche und transparente Legalisierung des Bestandsobjekts Ringstraße 79 an. Wir korrigieren die theoretische Planung von 2020 zugunsten eines nachhaltigen Bestandserhalts.

Projekt: Objekt Ringstraße 79 – Weitersburg | Tekturantrag zu BA-63-2020-0045
Ersteller:
Datum: 28.02.2026

Da das Gebäude in seiner jetzigen Form inkl. der Gauben, seit vielen Jahren Teil der Ringstraße ist und keine Nachbarbelange negativ berührt werden, bitten wir um die Erteilung der Baugenehmigung auf dem Tekturwege. Aus unserer Sicht stellt dies die wirtschaftliche, nachhaltige und zwischenzeitlich durch § 246e BauGB auch rechtlich abgedeckte Lösung dar.

Maß der baulichen Nutzung – gemäß § 17 BauNVO/BPlan

Wie im Erläuterungstext bereits beschrieben, resultieren aus dem Antrag keine genehmigungspflichtigen Veränderungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung verglichen mit dem letzten Genehmigungsstand von 2020. Durch den Verzicht auf die Balkone reduziert sich die versiegelte Fläche gegenüber der Planung von 2020 sogar leicht, was die städtebauliche Verträglichkeit des Bestandes zusätzlich unterstreicht.

Abstandsflächenberechnung

Aus dem Antrag resultieren keine genehmigungspflichtigen Änderungen hinsichtlich der Abstandsflächen. Das Bestandsobjekt bleibt in seiner Kubatur unverändert bestehen.

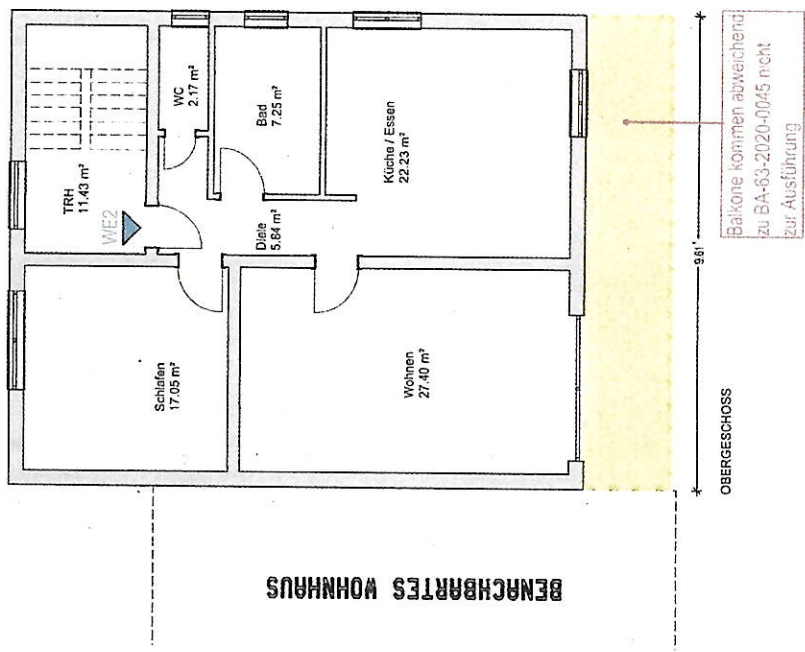
Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Aus dem Antrag resultieren keine genehmigungspflichtigen Änderungen hinsichtlich der BGF und BRI. Das Bestandsobjekt bleibt in seiner Kubatur unverändert bestehen.

Stellplatznachweis

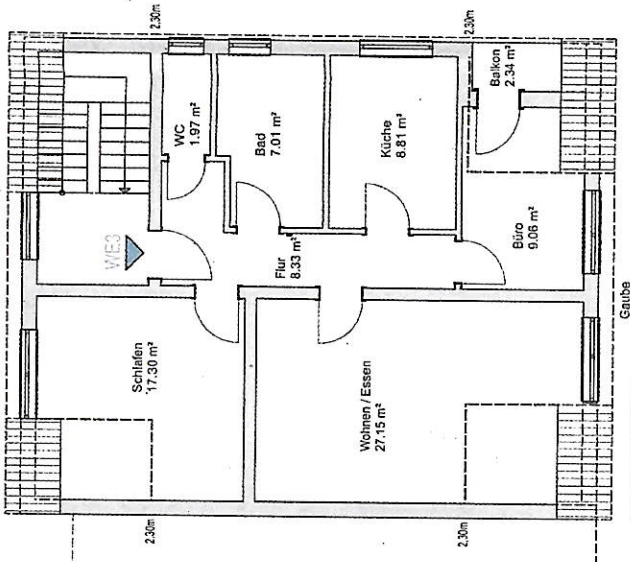
Aus dem Antrag resultieren kein geänderter Stellplatzbedarf. Das Bestandsobjekt verbleibt weiterhin als 3-Familienhaus wie mit AZ: BA-63-2020-0045 genehmigt.

Die Planzeichnungen wurden dem ursprüngliche Bauantrag mit AZ: BA-63-2020-0045 entnommen und lediglich um die Inhalte des vorliegenden Tekurtrages ergänzt.
Die Zeichnungen stellen den seit Jahrzehnten existierenden Bestands- und auch derzeitigen IST-Zustand des Objekts dar.



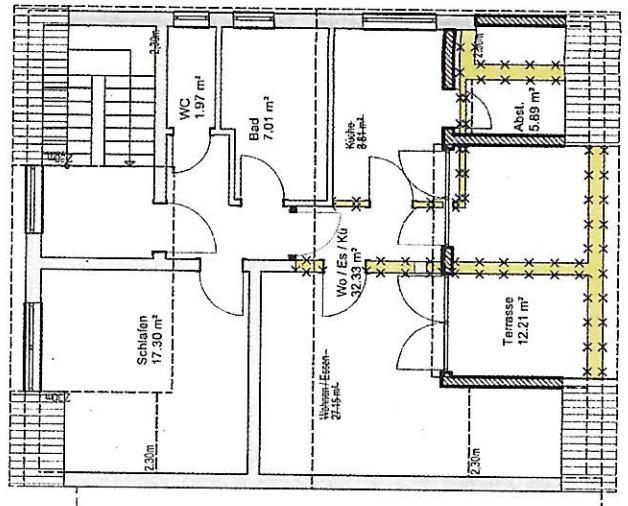
BENACHBARTES WOHNHAUS

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

aktueller IST-Zustand und Gegenstand des Tekurtrages



DACHGESCHOSS

im Zuge von BA-63-2020-0045 genehmigter Stand seitens Büro blatt architektur (überholt)

NORDPFEIL



BAUHERR

PROJEKT

Objekt Ringstraße 79
Weitersburg
Tekurtrage zu BA-63-2020-0045

DARSTELLUNG

Genehmigungsplanung
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss

MAßSTAB : 1 : 100

DATUM : 28.02.2026

PLAN NR. : GP02

INDEX DAT. :

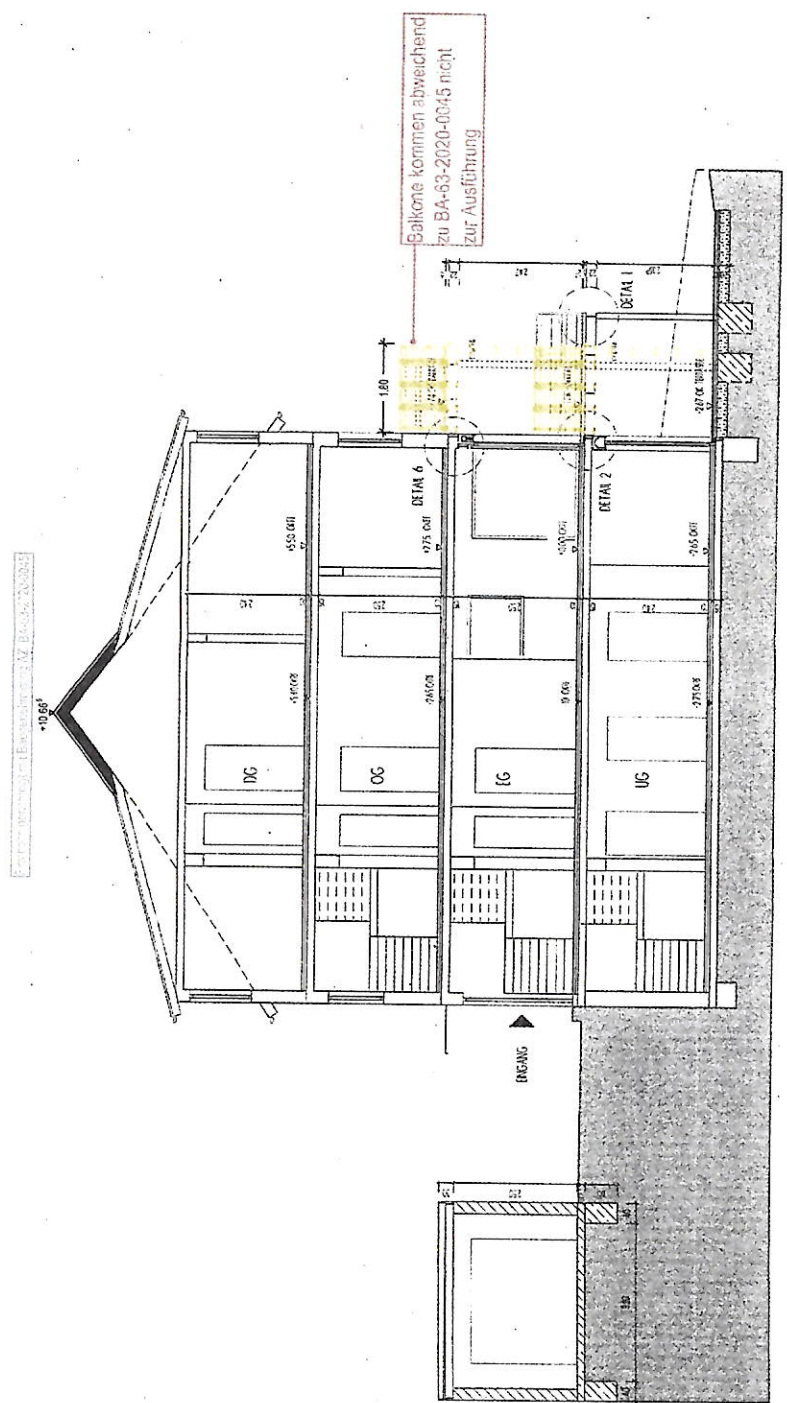
GEZ. :

BAUHERR

ARCHITEKT

Die Planzeichnungen wurden dem ursprüngliche Bauantrag mit AZ: BA-63-2020-0045 entnommen und lediglich um die Inhalte des vorliegenden Tekurantrages ergänzt.
Die Zeichnungen stellen den seit Jahrzehnten existierenden Bestands- und auch derzeitigen IST-Zustand des Objekts dar.

HINWEIS	BAUHERR	PROJEKT Objekt Ringstraße 79 Weitersburg Tekurantrag zu BA-63-2020-0045	DARSTELLUNG Genehmigungsplanung Schnitt	MASSSTAB : 1 : 100 DATUM : 28.02.2026 PLAN NR. : GP04 INDEX DAT. : GEZ. : -	BAUHERR	ARCHITEKT
---------	---------	--	---	---	---------	-----------



Schnitt A-A