

öffentlich

Sachbearbeiter: Manuela Lindinger
Aktenzeichen: 632.6

Datum: 18.08.2026
TOP: 78

Beschlussvorlage Nr. 41/2026		
Betreff: Bauvorhaben: Energetische Sanierung und Teilumnutzung in Wohnraum Gebäudeklassen, Ruit 23, Flst. 4500, Cleebrohn		
Produkt: Betrag:	Haushaltsjahr:	Mittel vorhanden? ☐ ja ☐ nein
Deckungsvorschlag: ☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig	Fachbereich: ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☒ Kämmerei	bisher behandelt:

Sachverhalt:

Der Bauherr plant eine energetische Sanierung und Teilumnutzung in Wohnraum Gebäudeklassen, Ruit 23, Flst. 4500, Cleebrohn. Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Ruit, 1. Änderung.

Der Bauherr beantragt

1. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Gebäudehöhe); hier: Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe.
Die bestehende, genehmigte Gebäudehöhe liegt bereits oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 6,20 m. Die geplante Maßnahme erhöht diese Höhe nun geringfügig um etwa 0,50 m und ergänzt ein deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss. Dieses bleibt untergeordnet und verändert die städtebauliche Wirkung des Gebäudes nicht. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist nicht zu erwarten. Die Befreiung ist aufgrund der bestehenden Höhenentwicklung und der untergeordneten Dachgestaltung städtebaulich vertretbar.
2. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 (Wohnnutzung); hier: Wohnnutzung im Gewerbegebiet.
Im Umfeld bestehen bereits mehrere Wohnnutzungen. Das Gebiet ist daher faktisch gemischt geprägt. Daher fügt sich die geplante Wohnnutzung ein, sie bleibt in Bezug auf das Objekt untergeordnet. Die Hauptwohnung wird vom Betriebseigentümer ge-

nutzt. Städtebauliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Grundzüge der Planung durch die Befreiungen gewahrt werden, befürwortet die Verwaltung eine Erteilung des Einvernehmens durch den Gemeinderat.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den beantragten Befreiungen zu.