

Beiblatt zum Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen

Bauvorhaben: Erweiterung eines Wohnhauses:
Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Bauort: 35085 Ebsdorfergrund
Gemarkung Ebsdorf, Flur 3, Flurstück 45/29

Bauherrschaft: 35085 Ebsdorfergrund

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Bestandsschutz

Gegenstand dieses Antrags ist die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ). Eine Befreiung in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit wird nicht beantragt, da das bestehende zweigeschossige Wohnhaus (Bauschein 8/3-2-76) rechtskräftig genehmigt und zulässigerweise errichtet wurde. Der Bebauungsplan „Ebsdorf Nr. 02“ ist erst 1981 in Kraft getreten und schreibt erst seither eine eingeschossige Bauweise vor. Die bestehende Bauweise ist damit maßgeblich. Durch den geplanten Aus- und Umbau des Dachgeschosses entsteht kein Vollgeschoss, sodass sich die Geschossigkeit des Gebäudebestands nicht ändert.

Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans

Umfang der beantragten Ausnahme/Befreiung:

Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl GFZ
(zulässig: 0,40 / geplant: 0,47).

Begründung für die beantragte Ausnahme/Befreiung:

Die GFZ beträgt zurzeit 0,33. Durch den Ausbau des Dachgeschosses erhöht sich diese auf 0,47, weil nach § 20 (2) BauNVO₁₉₇₇ Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen [Nicht-Vollgeschossen] einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die daraus resultierende Überschreitung entspricht einer zusätzlichen Geschossfläche von rund 130 m² auf einem 943 m² großen Grundstück.

Anlage 1

Städtebauliche Vertretbarkeit und Vereinbarkeit mit den Grundzügen der Planung

Die beantragte Ausnahme/Befreiung ist städtebaulich vertretbar und verletzt die Grundzüge der Planung nicht.

Das Vorhaben betrifft ausschließlich den Bestand ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

Die GFZ wird vergleichsweise moderat erhöht, die Baukörperdichte bleibt angemessen.

Damit entspricht die Maßnahme einer geordneten Innenentwicklung.

Öffentliche und nachbarschaftliche Belange:

Das Projekt nutzt bestehende Bausubstanz, verzichtet auf neue Versiegelung und schafft eine zusätzliche Wohneinheit. Damit werden zentrale städtebauliche Ziele unterstützt:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- ressourcenschonende Nutzung bestehender Bausubstanz,
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums,
- flächensparende vertikale Nachverdichtung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die Umgebung sind nicht zu erwarten. Belichtung, Belüftung, Verschattung sowie Immissionen bleiben unverändert.

Rechtliche Einordnung:

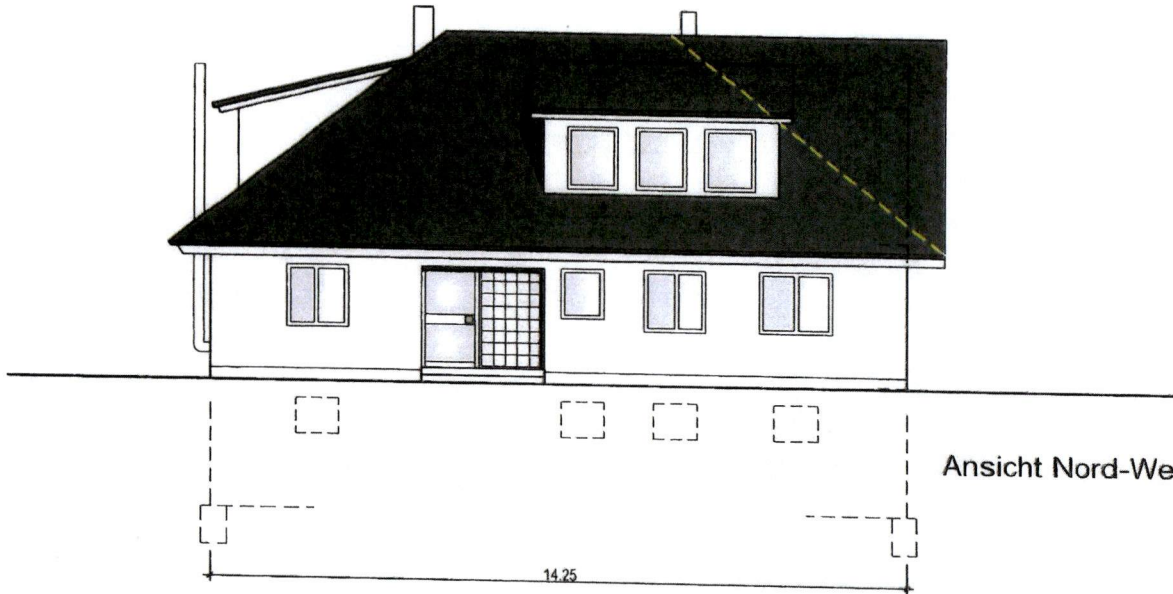
§ 246e BauGB ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden. Das geplante Ausbauprojekt nutzt diese Möglichkeit sinnvoll, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen und erfüllt damit die Ziele der aktuellen Gesetzeslage sowie der städtebaulichen Nachverdichtung.

Nach hiesiger Auffassung liegen aufgrund der vorstehenden Gründe die Voraussetzungen für eine Ausnahme/Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vor, die hiermit beantragt wird.

23.09.2026

gez. Entwurfsverfasser / gez. Bauherrschaft.
Im digitalen Antragsverfahren ohne Unterschrift.
Inhalt von der Bauherrschaft freigegeben.

Anlage 2



Ansicht Nord-West

Objekt/Bauvorhaben:

Erweiterung eines Wohnhauses:
Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Liegenschaft/Bauort:

35085 Ebsdorfergrund
Gemarkung Ebsdorf, Flur 3, Flurstück 45/29

Bauherrschaft:

35085 Ebsdorfergrund

Planbezeichnung:

Bauingabeplanung
Ansichten NW + NO

Datum:

23.09.2026

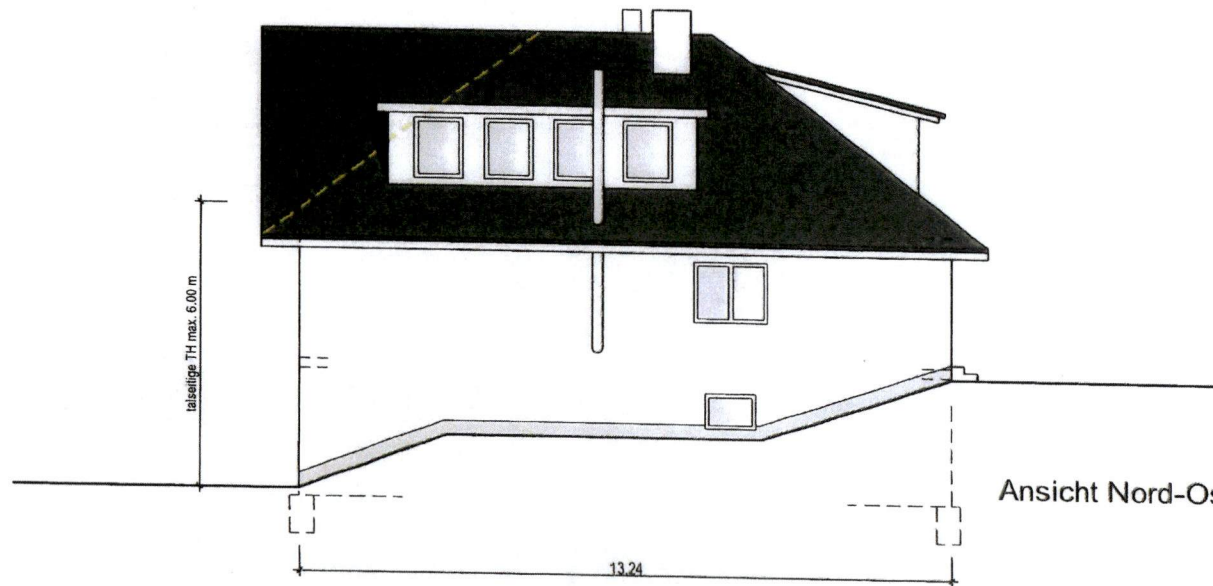
Maßstab:

1:100

Unterschrift Bauherrschaft:

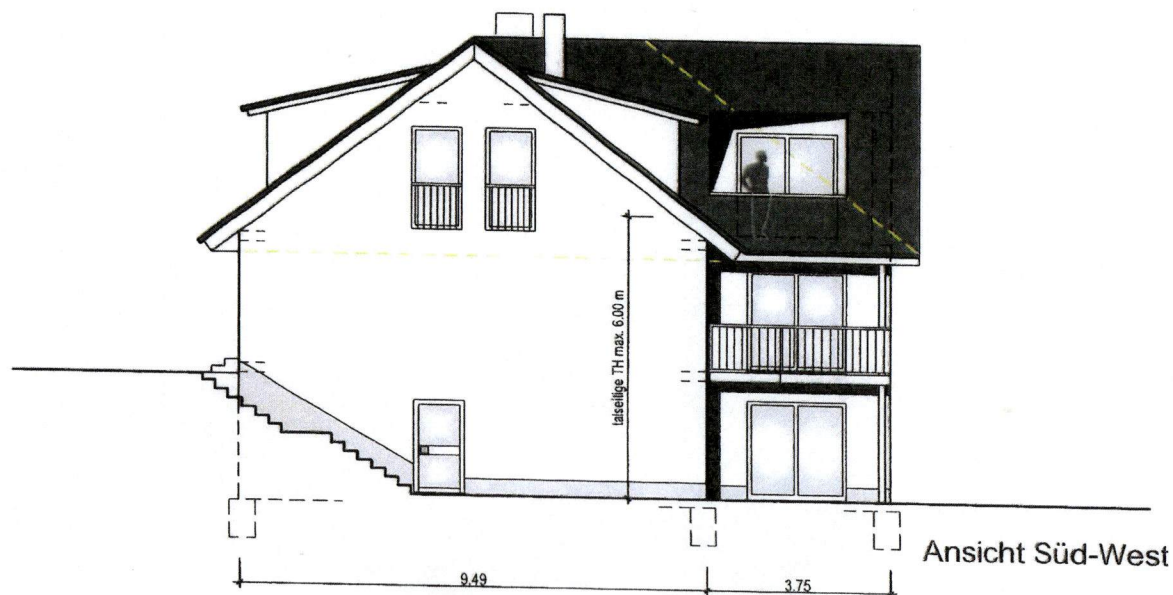
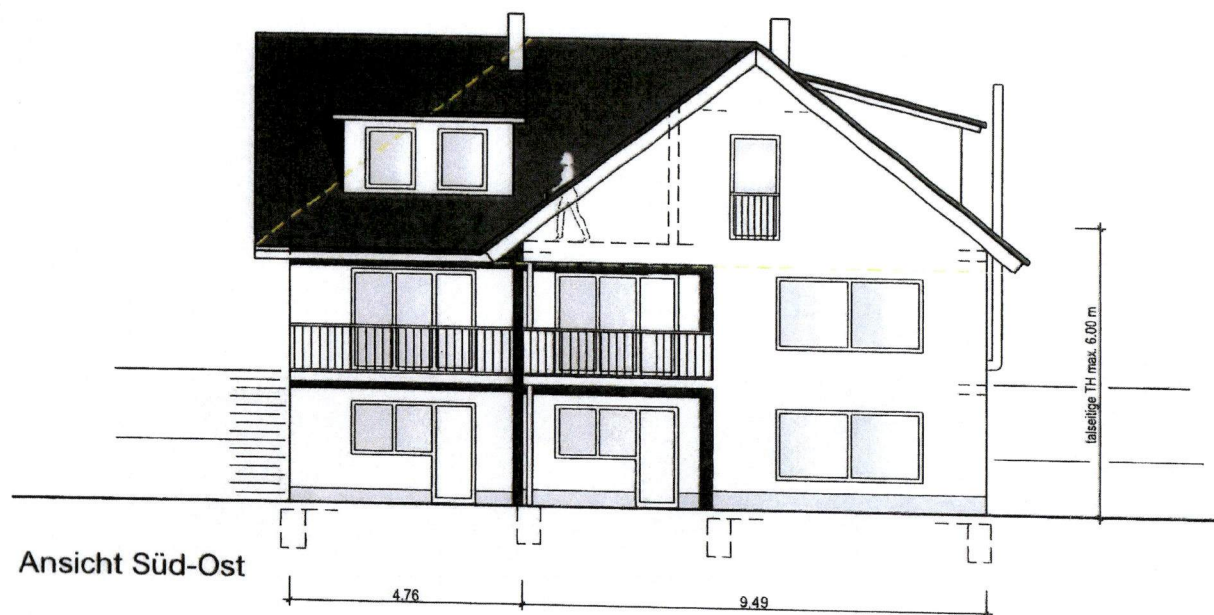
Unterschrift Entwurfsverfasser:

Im digitalen Antragsverfahren ohne Unterschrift.
Inhalt von Bauherrschaft und Entwurfsverfasser freigegeben.



Ansicht Nord-Ost

Anlage 3



Objekt/Bauvorhaben:
Erweiterung eines Wohnhauses:
Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Liegenschaft/Bauort:
35085 Ebsdorfergrund
Gemarkung Ebsdorf, Flur 3, Flurstück 45/29

Bauherrschaft:

350

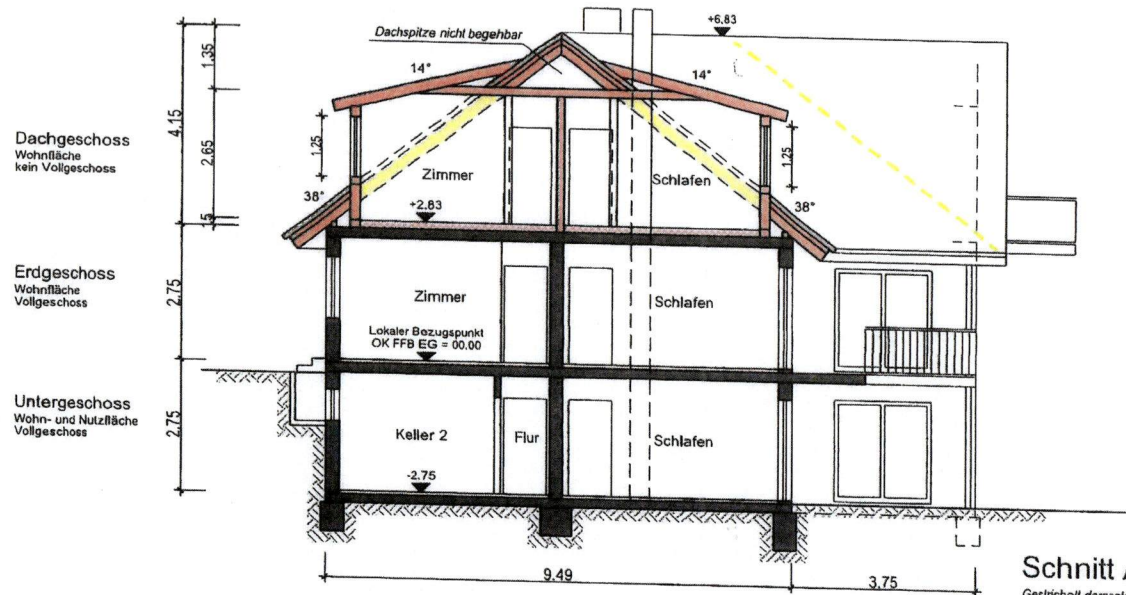
Planbezeichnung:
Baueingabeplanung
Ansichten SO + SW

Datum:
23.09.2026

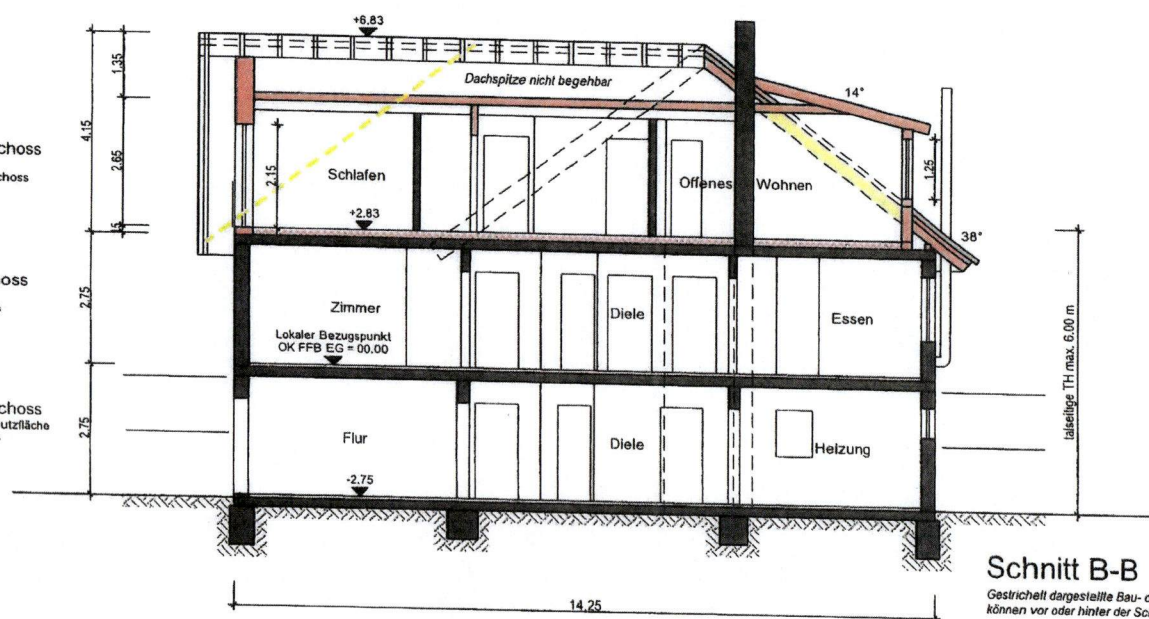
Maßstab:
1:100

Unterschrift Bauherrschaft:
Unterschrift Entwurfsverfasser:
Im digitalen Antragsverfahren ohne Unterschrift.
Inhalt von Bauherrschaft und Entwurfsverfasser freigegeben.

Anlage 4



Schnitt A-A
Gestrichelt dargestellte Bau- oder Gebäudeteile können vor oder hinter der Schnitt-Ebenen liegen.



Schnitt B-B
Gestrichelt dargestellte Bau- oder Gebäudeteile können vor oder hinter der Schnitt-Ebenen liegen.

- Bestand
- Zugang
- Abbruch

Planinhalte sind zum Teil aus Bestandsunterlagen ohne umfassendes örtliches Aufmaß übernommen. Abweichungen von Maßangaben wurden gemittelt. Alle Maße und Angaben sind örtlich zu überprüfen; maßgebend ist der tatsächliche Bestand.
Alle Flächen wurden mittels CAD digital ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet.

Objekt/Bauvorhaben:
Erweiterung eines Wohnhauses:
Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

35085 Ebsdorfergrund
Gemarkung Ebsdorf, Flur 3, Flurstück 45/29

Planbezeichnung:
Baueingabeplanung
Gebäudeschnitte A-A + B-B

Datum:
23.09.2026

Maßstab:
1:100

Unterschrift Planfertiger:
Unterschrift Bauherrschaft:
Im digitalen Antragsverfahren ohne Unterschrift.
Inhalt von Bauherrschaft und Entwurfsverfasser freigegeben.

Anlage 5

Michael Ebinger

Von:
Gesendet: Montag, 19. Oktober 2026 13:42
An: ortsvorsteher-ebisdorf@ebisdorfergrund.de; Michael Ebinger
Cc: Sebastian Hahn; Gemeinde Ebsdorfergrund
Betreff: AW: Beteiligung Ortsbeirat Ebsdorf zum Befreiungsantrag Dachgeschossausbau

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Ortsbeirat Ebsdorf, befürwortet einstimmig den Befreiungsantrag und das Bauvorhaben der

Mit freundlichen Grüßen
Mario Luther
Ortsvorsteher

Gesendet mit der Telekom Mail App

-----Original-Nachricht-----

Von: Michael Ebinger <M.Ebinger@ebisdorfergrund.de>

Betreff: Beteiligung Ortsbeirat Ebsdorf zum Befreiungsantrag Dachgeschossausbau

Datum: 14.10.2026, 14:10 Uhr

An: ortsvorsteher-ebisdorf@ebisdorfergrund.de <ortsvorsteher-ebisdorf@ebisdorfergrund.de>,

CC: Sebastian Hahn <S.Hahn@ebisdorfergrund.de>, Gemeinde Ebsdorfergrund
<Gemeinde@ebisdorfergrund.de>

Sehr geehrter Ortsbeirat,

anbei ein Befreiungsantrag der
Anlagen.

mit Anschreiben und

Ihre Stellungnahme hierzu wird erbeten bis zum 28.10.2026

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Michael Ebinger