# Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: 156-15**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Amt: | Stadtbauamt | Datum: | 02.07.2015 |
| Verfasser: | Distler, Matthias | AZ: | 60.1-HA |

| Gremium | Termin | Ö-Status | Zuständigkeit |
|---|---|---|---|
| Technischer- und Umweltausschuss | 16.07.2015 | Ö | Beschlussfassung |

## Beschlussfassung zum Bauantrag für den Dachausbau mit Einbau einer Loggia, Dachgauben und Dachfenster in Engen, Vorstadt 15, Flst.Nr. 339

Der Bauherr plant in der Vorstadt 15 den Dachausbau mit Einbau einer Loggia, Gauben und Dachfenster. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 26.07.2005, und im Bereich der seit dem 07.06.1980 gem. § 19 Denkmalschutz ausgewiesenen Gesamtanlage „Altstadt Engen“. Das Bürgerhaus ist als Einzeldenkmal gemäß § 2 DSchG in der Denkmalliste geführt.

Der Bauherr plant das Dachgeschoss des Wohnhauses auszubauen, im 1. Dachgeschoss an der Nordwestfassade sind eine Negativgaube und an der Südostseite zwei 1,50 m breite Schleppgauben geplant. Im 2. Dachgeschoss sind eine 1,50 m breite Schleppgaube an der Nordwestseite und zwei 1,30 m breite Schleppgauben an der Südostseite vorgesehen. Desgleichen sind noch 3 Dachflächenfenster im 2. DG und Dachspitz geplant.

Für die Durchführung des Vorhabens beantragt der Bauherr Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften der „Altstadtsatzung“ betreffend der Gauben im 2. DG. Nach der Altstadtsatzung sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Zur Belichtung der weiteren Dachgeschosse sind Gauben zulässig, wenn diese in Größe und Anzahl den Gauben im 1. DG untergeordnet sind und eine Dachneigung des Daches von 40 Grad nicht unterschritten ist sowie diese nur in geringerer Anzahl als im unteren Dachgeschoss errichtet werden. Außerdem muss das Verhältnis der geschlossenen Dachfläche zu der durch Aufbauten veränderten Dachfläche mindestens 2 zu 1 betragen.

In der Vorstadt bestehen bei zwei benachbarten Bauten Vorstadt 21 und 17 vergleichbare Gauben in Größe und Anzahl. Entsprechend könnte dieser Abweichung zugestimmt werden. Eine Regelung zu Negativgauben/Dacheinschnitten besteht in der Altstadtsatzung nicht. Bei einem ähnlichen Vorhaben, Vorstadt 7 und in der Hauptstraße, wurde Negativgauben zugestimmt.

Dachflächenfenster sind nach der Satzung nur in Ausnahmefällen und bei untergeordneten Räumen zulässig. In der Nachbarschaft wurde gegen die vom LRA erteilte Genehmigung von Dachflächenfenstern Widerspruch eingereicht. Ob die Dachflächenfenster zulässig sind – obwohl Sie nicht der Satzung entsprechen - hat nun das Verwaltungsgericht zu entscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird empfohlen, dass den Dachflächenfenstern nicht zugestimmt wird.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Abweichung von den Festsetzungen der Altstadtsatzung bzgl. der Gauben in 2.Reihe wird unter dem Vorbehalt des Einvernehmens des Denkmalamtes zugestimmt
2. Den Dachflächenfenstern wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan