

Mitteilung: Energetische Sanierung des Gebäudes, Einbau einer Gaube und Umbau zu 4 Wohneinheiten in Engen, Lupfenstraße

Der Bauherr plant in Engen in der Lupfenstraße auf Flur Nr.272 und 273 ein bestehendes denkmalgeschütztes Gebäude umzubauen, in mehrere Wohnungen aufzuteilen, eine Gaube zu errichten und eine Garage zu bauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadt Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005.

Geplant ist im Inneren des Gebäudes den Grundriss zu ändern und das Altstadthaus in vier Wohneinheiten aufzuteilen. Der hierfür erforderlichen Nutzungsänderung kann zugestimmt werden da mehrere vergleichbare Mehrfamilienhäuser in der Altstadt bestehen. Die Umbauten im Bestand und Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, sind jedoch baurechtlich verfahrensfrei.

Um im Dachgeschoss Wohnraum schaffen zu können, ist der Bau einer SchlepPGAube mit 3,00m Breite vorgesehen. In der Nachbarschaft bestehen mehrere vergleichbare Gauben. Nach der Altstadtsatzung können ausnahmsweise breitere Gauben zugelassen werden. Das Gebäude ist relativ schmal weshalb mehrere Gauben nebeneinander nicht möglich wären. Außerdem ist ein Dachflächenfenster als zweiter Rettungsweg auf der Ostseite zur Lupfenstraße hin vorgesehen und eine RWA für die Entrauchung des Treppenhauses.

Auf dem unteren Gartengrundstück ist eine Garage mit Nebenraum geplant. Die Garage soll ins Gelände eingebettet und vom Pressneckweg erschlossen werden. Die Abstandsflächen werden mit der Baumaßnahme eingehalten. Im Bebauungsplan Altstadt sind gesonderte Baufenster für eine Garage am Pressneckweg vorgesehen. Der geplante Standort liegt teilweise außerhalb des Baufensters. Dies ist der Topographie und dem Verlauf des Weges geschuldet. Die Lage wurde im Vorfeld abgestimmt und als stimmiger erachtet.

Der Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zum Mehrfamilienhaus kann zugestimmt werden. Der Befreiung für die Überschreitung des Baufensters mit der Garage kann erteilt werden. Der Abweichung von der Altstadtsatzung hinsichtlich der Breite der Gaube und des Dachflächenfensters als Dachausstieg und 2.Rettungsweg kann erteilt werden. Für beides ist die Voraussetzung einer Abweichung in der Satzung formuliert. Das Vorhaben entspricht sonst dem Bebauungsplan und ist genehmigungsfähig.

