

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 125-16

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Amt: Stadtbauamt | Datum: 16.06.2016 |
| Verfasser: Distler, Matthias | AZ: 60.1-HA |

| Gremium | Termin | Ö-Status | Zuständigkeit |
|----------------------------------|------------|----------|------------------|
| Technischer- und Umweltausschuss | 30.06.2016 | Ö | Beschlussfassung |

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Einbau von Schleppgauben und Aufstockung eines Balkons im Dachgeschoss in Engen, Sporgasse 18, Flst.Nr. 173

Der Bauherr plant in der Sporgasse 18 den Einbau von Schleppgauben und Aufstocken eines Balkons im Dachgeschoss. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altstadt - Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“ vom 26.07.2005.

Auf der Nordseite sind zwei Schleppgauben mit einer Breite von 2,50 m und auf der Südseite eine 1,25 m breite Gaube geplant. Auf der Südseite soll die etwa 4,00 m x 2,00 m breite Balkonanlage im EG- und OG-Bereich aufgestockt werden. Der Balkonanbau soll mit schlanken Metallprofilen errichtet werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine zusätzliche Wohnung.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Befreiungen und Ausnahmen erforderlich:

1. Durch das Errichten von Gauben entsteht zusätzliche Geschossfläche, welche die maximal zulässige GFZ von 2,1 um 0,05 (2,4 %) überschreitet. Die Überschreitung erfolgt durch den größeren Bereich mit einer lichten Höhe von 2,30 m im Gaubenbereich. Die Überschreitung ist minimal, ihr kann zugestimmt werden.
2. Das Dachgeschoss wird zu einem zusätzlichen Vollgeschoss, statt zwei nun drei Vollgeschosse.
Das ausgebaute Dachgeschoss hat auf mehr als $\frac{3}{4}$ des Geschosses eine lichte Höhe von 2,30 m. In der Altstadt bestehen bei verschiedenen Gebäuden vergleichbare Strukturen. Bei den tiefen Gebäuden mit steilen Dächern wird das Dachgeschoss meist zum Vollgeschoss. Da der Ausbau sich im Wesentlichen auf den Bestand bezieht, kann der Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse zugestimmt werden.
3. Die maximale Gaubenbreite von 1,50 m wird bei den beiden Gauben der Nordseite überschritten. Gemäß Altstadtsatzung ist die Gaubenbreite auf 1,50 m begrenzt. In Einzelfällen wurden einzelne breitere Gauben genehmigt. Da es hier aber um zwei Gauben geht – u.a. eines der Fenster zur Belichtung des Abstellraums genutzt werden soll – wird empfohlen, der Befreiung nicht zuzustimmen.

4. Für die weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz erforderlich.
Wenn sich notwendige Kfz-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen, so kann die Baurechtsbehörde gemäß § 38 Abs. 6 LBO mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Betrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen eingesetzt werden. Im Zuge der Altstadtsanierung wurde das Parkdeck Maxenbuck gebaut und somit die Voraussetzung der Ablöse geschaffen.
5. Vor die bestehende mittige Gaube auf der Südfassade soll die bestehende Balkonanlage der unteren Geschosse erweitert werden. Hierdurch wird die durchgehende Traufe unterbrochen. Da die Traufe als wesentliches Element bei vergleichbaren Fällen aufgrund der Entscheidung des Denkmalamtes erhalten bleiben musste, wird auch beim vorliegenden Antrag empfohlen, der Planung mit unterbrochener Traufe nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und den Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“ und der Altstadtsatzung:
 1. Überschreitung der max. zulässigen GFZ von 2,1 um 0,05
 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
 4. Ablösung notwendiger Stellplätzewird zugestimmt.
2. Den außerdem erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadt – Änderung“ und „Altstadtsatzung“
 3. der größeren Breite der beiden Gauben auf der Nordseite.
 5. dem Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufewird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan