

Datum: 24.04.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag
Stuttgarter Straße 10, Flst. 92/1 und 87/4
- Anbau Balkon im Dachgeschoss**

Ausschuss für 08.05.2018 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 20.03.2018, M 1:500
Grundriss DG v. 20.03.2018, M verkleinert
Schnitt A-A v. 20.03.2018, M verkleinert
Ansicht Süd v. 20.03.2018, M verkleinert
Ansicht West v. 20.03.2018, M verkleinert
Ansicht Nord v. 20.03.2018, M verkleinert
Ansicht West Foto 1
Ansicht West Foto 2

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Anbau eines Balkons im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Stuttgarter Straße 10, Flurstück 92/1 und 87/4.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rathaus Süd“, rechtskräftig seit 23.09.2005, in einem als Kerngebiet festgesetzten Bereich. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachaufbauten und Quergiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,5 m Abstand halten. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Durch den geplanten Anbau des Balkons im Dachgeschoss wird der vorhandene Dachaufbau (Gaube) geöffnet und es entsteht ein Quergiebel. Mit dem Quergiebel (Balkon) wird kein Abstand zur Giebelseite eingehalten und bei einer geplanten Länge von 6,34 m wird die zulässige Länge von 1/3 des Gebäudes (ca. 15 m – 1/3 = 5 m) deutlich überschritten.

Da bereits die bestehenden Dachaufbauten massiv gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen, sie allerdings Bestandsschutz haben, werden durch einen weiteren Anbau in diesem Bereich die Grundzüge der Planung berührt.

Auch aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen den geplanten Balkon. Mit dem auf Stützen über dem Vorbau des Erdgeschoss stehenden Balkon entsteht ein Anbau über die gesamte Höhe an der Westseite des Gebäudes. Das Gebäude Stuttgarter Straße 10 ist schon jetzt durch Anbauten und partielle Erweiterungen, auch auf der westlichen Seite, geprägt. Durch die exponierte und sichtbare Lage ist hier die städtebauliche Betrachtung des Bauantrages maßvoll und im räumlichen Umfeld zu führen.

Durch einen weiteren Balkonanbau wird in die auf dieser Seite noch homogen gestaltete Dachfläche eingegriffen und führt zu einem sehr unbefriedigenden architektonisch-gestalterischen Ergebnis hinsichtlich der Baukörperausformung. Das Verhältnis der Fassaden- zur Dachfläche wird weiter maßgebend negativ verändert.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** zu erteilen.