

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	02.10.2018	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**

### **Errichtung zweier Dachgaupen und Ausbau des Dachgeschosses sowie Fassadensanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flst.Nr. 390, Marktplatz 7**

#### Planung:

- Sanierung der Fassade
  - Gebäudelänge ca. 11,90 m, Gebäudebreite ca. 8,40 m (inkl. Wärmedämmung)
  - Anbringung einer mineralischen Wärmedämmung an der östlichen und südlichen Außenwand mit ca. 12 cm Dicke + ca. 2 cm Putz
  - Abbruch und Neuherstellung eines 2-geschossigen Schopfs an der östlichen Hausfassade
  - Erstellung eines neuen Balkons im ersten Obergeschoss der östlichen Fassade
- Sanierung des Satteldaches
  - Erstellung einer neuen Satteldachgaupe in der westlichen Dachfläche
  - Erstellung einer neuen, zusätzlichen Schleppdachgaupe in der östlichen Dachfläche
  - Wiederrichtung einer neuen Giebelgaupe mit Balkon in der östlichen Dachfläche

#### Bebauungsplan:

„Stadtkern“ (rechtskräftig: 09.07.1993)

#### Befreiungen:

1. Bei der ca. 4,95 m langen Satteldachgaupe in der westlichen Dachfläche wird die zulässige Breite um ca. 0,85 m überschritten. Nach den örtlichen Bauvorschriften sind ca. 4,15 m, 1/3 der ca. 12,35 langen Firstlänge zulässig

2. Die nördliche Schleppegaupe in der östlichen Dachfläche sitzt mit ca. 1,25 m um 0,25 m zu nahe an der Dachkante zum nördlichen Nachbar. Nach den örtlichen Bauvorschriften sind 1,50 m zur Außenkante der angrenzenden Außenwand einzuhalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Sanierung des betagten Gebäudes ist sehr zu begrüßen. Das Bauvorhaben entspricht bis auf die zwei Befreiungen dem Bebauungsplan. Die aufgezeigten Befreiungen sind zwar nicht gravierend, müssen aber dennoch gut abgewogen werden.

Die 1. Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung hingenommen werden, weil es sich hierbei um keine Schleppegaupe oder ähnliches handelt und sich der Dachspitz des Firsts der Geometrie entsprechend nach oben verjüngt.

Die 2. Befreiung könnte mit einer Auflage genehmigt werden: Die Dachgaupe ist mit einem 1,5 m breiten Abstand zur nördlichen Dachkante/Brandgiebel herzustellen (die Dachgaupe wird dadurch voraussichtlich schmaler werden).

Die neuen Balkone auf der Ostseite stellen keine städtebaulichen Beeinträchtigungen dar. Der Balkon im Dachbereich darf aber wie im Plan dargestellt die durchlaufende Traufe nicht unterbinden.

Um die Gestaltung, den Umgebungsschutz zur denkmalgeschützten St. Nikolauskirche zu gewährleisten müssen die Ausführungen der Sanierung, u.a. mit den Materialien, Details und Farben mit dem Baurechtsamt abgestimmt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag mit folgenden Auflagen zu:

- Die Ausführungen der Sanierung sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.
- Die nördliche Schleppegaupe in der östlichen Dachfläche ist mit einem 1,5 m breiten Abstand zur nördlichen Dachkante herzustellen

Anlage: