

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	18.04.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Gewerbe zu Wohnen auf den Flurst.Nrn. 63, 64, 59 und 60, Am Stadtgraben 4 und 6

Planung

- Haus 4: Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau
 - Dachneigung wird von 32° auf 37° bzw. 34° erhöht,
 - die Firsthöhe erhöht sich um ca. 1,29 m
 - die Traufhöhe erhöht sich an der Nord-Westseite um ca. 0,10 m

- Haus 4 und 6:
 - Umbau und Sanierung der Gebäude sowie des Hinterhauses
 - Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Gewerbe- in Wohnräumen
 - Verlegung Treppenhäuser und Veränderung der internen Raumaufteilungen
 - Einbau von 8 Wohneinheiten
 - Änderung der Eingangsbereiche

 - Photovoltaikanlage: Farbe in rotbraun oder mattschwarz
 - Dacheindeckung: rotbraune Dachziegel

 - Aufbau von 10 Gaupen
 - Im Nord-Westseiten:
 - 3 Stück, Maße: ca. 1,90 m x 2,50 m
 - 2 Stück, Maße: ca. 1,40 m x 2,50 m

- Im Süd-Osten:
3 Stück, Maße: ca. 1,70 m x 2,50 m
2 Stück, Maße: ca. 1,50 m x 2,50 m

- 4 Dachfenster
Im Süd-Osten, Maße: ca. 1,10 m x 0,90 m

Bebauungsplan

- „Stadtkern“ (rechtskräftig: 09.07.1993)
Wesentliche Festsetzungen: Kerngebiet; GRZ: 1,0; Satteldächer, DN 40 – 55°;
WH; FH bei Haus 4: 13,80 m, FH bei Haus 6: 14,40 m
Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen

Befreiungen

1. Unterschreitung des Mindestabstandes von 1,50 m zur Außenkante der angrenzenden Außenwand
2. Unterschreitung von 1,20 m zwischen den Dachgaupen
3. Überschreitung der Dachgaupenlänge, die bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig ist

Ausnahmen

Geringere Dachneigung bei Haus 4: zwischen 34 und 40°

Stellungnahme der Verwaltung

Die Dachgestaltung wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Die jetzige Planung wurde als gestalterische Lösung ausgewählt, da die Fenster in der Flucht zu den Fenstern der unteren

Geschossen liegen. Die Unterschreitung der Abstände der Gaupen zur angrenzenden Außenwand sowie die Abstände zu den Gaupen wird brandschutzrechtlich beurteilt.

Die Giebelerhöhung orientiert sich an den Schemaansichten des Bebauungsplanes.

Die weiteren geplanten baulichen Änderungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In den Gebäuden im Hinterhof vor der Stadtmauer sind nur Nebenanlagen zulässig. Die Sanierung und der Umbau werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen und der Ausnahme zu.

Anlage:

Am Stadtgraben 4 und 6 - GR 18-04-2023