

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	05.12.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau und Aufstockung Gasthof Adler auf dem Flst.Nr. 368, Marktplatz 8

Planung

- Umbau mit Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau
- Aufstockung um 1 Geschoss
- WH Anbau Treppenhaus Ost 14,25 m
- WH Gaube Nord 14,31 m
- WH Gaube Süd 19,05 m
- Firsthöhe 471,08
- 4 Gauben 6-10 m Länge; DN 3°
- DN 43°; Anbau Treppenhaus Aufzug DN 6°
- DV 0,85 m; DV Gauben 0,30 m; DV Anbau TH 0,40 m
- Neubau Balkon West im 1. und 2. OG ca. 2 m x 5 m; außerhalb der Baugrenze (Anstelle Bestand Vordach, Abbruch)

Bebauungsplan

- „Stadtkern“ (rechtskräftig: 09.07.1993)
 - Mischgebiet; GRZ 0,5 (Überschreitung bei Eckgrundstücken bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig)
 - Wandhöhen und Firsthöhen ergeben sich aus den Schemaansichten und-schnitten
 - Hauptbaukörper DN 40 – 55°; Satteldach, Walmdach
 - Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine in rötlich bis rotbraunen Farbtönen
 - Dachgauben bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig;

Mindestabstand 1,50 m zur Außenkante der angrenzenden Außenwand;
Mindestabstand 1,20 m zwischen den Dachgauben; Dachgauben im 2. DG nicht zulässig

- Dachüberstände mind. 0,5 m

Ausnahmen

1. Unterschreitung der Dachneigung von 40-55° im Bereich Treppenhaus- Anbau und der Gauben

Befreiungen

1. Aufstockung um 1 Geschoss
2. Überschreitung Wand- und Firsthöhe (Wandhöhe bezogen auf Hauptdach ca. 3,40 m höher als Bestand und Firsthöhe ca. 3,80 m höher als Bestand)
3. Überschreitung Gaubenlänge (Firstlänge 4,0 m)
4. Unterschreitung des Dachüberstands in den Bereichen Treppenhaus- Anbaus um 0,10 m und Gauben um 0,20 m
5. Die beiden übereinanderliegenden Balkone im Westen liegen tw. außerhalb der Baugrenze

Stellungnahme der Verwaltung

Ausnahmen

Zu 1.

Die zulässigen Dachneigungen für die Hauptbaukörper werden mit 40-55° festgesetzt. Grundsätzlich wird die Dachneigung mit 43° eingehalten. Entgegen der Vorgabe eines Sattel- oder Walmdaches wurde im Bereich Treppenhaus ein flacheres Dach mit Neigung 6° und im Bereich der Gauben 3° geplant. Der Bebauungsplan sieht als Ausnahme auch andere Dachformen als zulässig, „wenn es sich um große Baukörper handelt und durch eine andere Dachform eine städtebaulich sich einfügende Dachlandschaft erreicht werden kann.“ Dies ist

aus Sicht des Stadtbauamtes gegeben. Das geplante Dach fügt sich mit den gewählten Proportionen in die Umgebung ein.

Es wird vorgeschlagen, der Ausnahme zuzustimmen.

Befreiungen

Zu 1. und 2.

Die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe wird im Bebauungsplan in den Schemaansichten und Schemaschnitten festgesetzt.

„Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit individuell gegliederter Bausubstanz handelt, werden als Ausnahme Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen, die es ermöglichen, im Einzelfall eine bessere Anpassung von baulichen Veränderungen an den Bestand zu erreichen.“ (Begründung zum Bebauungsplan „Stadtkern“)

Zu 3.

„Dachgauben sind bis zu insgesamt 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig.

Dacheinschnitte und breitere Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.“

Die Festsetzungen beziehen sich in erster Linie auf die allgemein geforderten Satteldächer und lassen sich nicht eindeutig auf die Gestaltung von Walmdächern übertragen. Walmdächer sind zulässig, soweit im „Zeichnerischen Teil“ durch „WD“ gekennzeichnet. Dies trifft hier zu.

Die geplanten Gauben bringen bei diesem Entwurf aus Sicht der Verwaltung einen gestalterischen Mehrwert.

Zu 4.

„Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m herzustellen“.

Die Unterschreitungen sind nur geringfügig und betreffen lediglich die Gauben und den Anbau Treppenhaus.

Zu 5.

Balkon Überschreitung Baugrenze: Bereits im 19. Jahrhundert gab es an der Westseite des Adlers einen Balkon, der zur Zeit der Badischen Revolution 1948/49 historische Bedeutung erlangte, da er, auch wegen seiner exponierten Lage gegenüber dem Rathaus, Schauplatz für revolutionäre Reden war.

In Anlehnung an das ursprüngliche Fassadenbild werden Balkone auf dieser Seite begrüßt.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar.

Es wird empfohlen den o.g. Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Marktplatz 8 - TA 05-12-2023