

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	12.03.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**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  
Hier. teilweise Änderung der Gaupen**

### **Ursprüngliche 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

### **Änderung**

- Gaupe am Stadtgraben 6 zur Straße

Statt 2 Gaupen, eine durchgängige Gaupe mit 3 Fenstern

- Gaupe am Stadtgraben 6 zum Schloss

Statt 2 einzelnen Gaupen, 1 Dachflächenfenster im Obergeschoss

### **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 (bereits erteilt)**

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

## **Befreiungen (Änderung Gaupen)**

- Überschreitung der Dachgaupenlänge, die bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig ist, breitere Gaupen sind nur zulässig wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind

## **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.

Die Abstände zu den Außenwänden werden durch die Änderungen der Gaupen nicht verändert. Die Änderungen von einzelnen Gaupen zu breiteren durchgängigen Gaupen, sowie dem Dachflächenfenster anstelle 2er Gaupen auf der östlichen Dachfläche von Haus 6 (Ansicht zum Schloss) sind aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar, da das Gesamtbild auch straßenseitig harmonisch mit den Nachbargebäuden bleibt.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt die Änderungen zum Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.

Am Stadtgraben 4-6 - TA 12-03-2024