

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 16.03.2015

Drucksache Nr. **2015/073**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 02.03.2015
Aktenzeichen 632.6
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Einbau von fünf Dachflächenfenstern, Lange Gasse 39

Beschlussvorschlag Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Der Bauherr hat im Dezember 2014 im Kenntnissgabeverfahren den Einbau von fünf Dachflächenfenstern in das Gebäude Lange Gasse 39 mitgeteilt. Nach Nr. 2c des Anhangs zur Landesbauordnung ist der Einbau von Dachflächenfenstern in Wohngebäuden und Wohnungen verfahrensfrei. Da das Gebäude aber im Geltungsbereich der Altstadtsatzung liegt, ist ein Kenntnissgabeverfahren nach § 2 der Altstadtsatzung erforderlich.

Nach § 6 Abs. 7 der Altstadtsatzung vom 26.01.2015 sind einzelne Dachflächenfenster in Nicht-Aufenthaltsräumen zulässig, wenn sie eine Breite von 60 cm und eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Geplant war, fünf Dachflächenfenster mit einer Breite von 94 cm und einer Höhe von 140 cm einzubauen. Ein Fenster soll im 1. Dachgeschoss in das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit Küche eingebaut werden, die anderen vier Fenster sollen in zwei Galeriezimmer im 2. Dachgeschoss eingebaut werden. Auch bei den Galeriezimmern ist von Aufenthaltsräumen auszugehen. Letztlich kann dies aber dahinstehen, da die zulässigen Maße überschritten sind.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 21 Satz 2 Altstadtsatzung in Verbindung mit § 56 Abs. 5 Landesbauordnung liegen nicht vor. Weder erfordern Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung noch würde die Einhaltung der Vorschrift in diesem Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Es sind keine Gründe ersichtlich, dass bei diesem Gebäude anders als bei anderen Gebäuden im Geltungsbereich der Altstadtsatzung die Ablehnung von Dachflächenfenstern den Eigentümer übermäßig hart treffen würde. Die Dachgeschosse des Gebäudes sind bereits durch acht Gauben in zwei Reihen, vier auf jeder Dachhälfte, belichtet. Zudem gibt es ein Lichtband im Dach zur Belichtung des 1. Obergeschosses. Dachflächenfenster stören die einheitliche Dachlandschaft und sind daher nur in Ausnahmefällen zuzulassen. Hier spricht nichts für einen solchen Ausnahmefall.

Dies sehen sowohl der Sanierungsbeauftragte als auch das Landesdenkmalamt so. Jeder Bereich könne bereits über die vorhandenen Gauben belichtet werden.

Über den Antrag war bis zum 19.02.2015 zu entscheiden. Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts ging leider erst an diesem Tag ein. Daher musste die Entscheidung ergehen, bevor der Gemeinderat Kenntnis nehmen konnte.

Der Anwalt des Bauherrn hat bereits Widerspruch eingelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Grundriss 1. Dachgeschoss

Grundriss 2. Dachgeschoss

Schnitt

Ansicht