STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 267/2017

Datum : 25.04.2017

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, z.d.A.

Anlagen : Lageplan, Ansichten

Thema:

Bauvorhaben Marktplatz 12, Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.05.2017

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag auf Ausbau der beiden Dachgeschosse des Gebäudes Marktplatz 12, wird unter Befreiung der Bebauungsvorschriften erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 13.04.2017 wurde beim Amt Planen, Bauen und Technik ein Bauantrag auf Ausbau der beiden Dachgeschosse zu Wohnzwecken, des Wohn- und Geschäftshauses „Marktplatz 12“, eingereicht.

Die Ausbaupläne sehen unter anderem die Errichtung von zwei Schleppgauben vor. Die Gaube auf der südöstlichen Gebäudeseite weist eine Länge von ca. 11 m und die kleinere Gaube auf der nordwestlichen Gebäudeseite eine Länge von ca. 4 m auf. Durch den Dachgeschossausbau werden acht zusätzliche Zimmer hergestellt. Des Weiteren sollen zwei Bäder und ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden. Zur Belichtung der Räumlichkeiten werden im obersten Geschoss zudem noch sechs Dachfenster in die Dachfläche integriert.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrichstraße-Rößleplatz“, welcher seit dem 05.01.1994 als rechtsverbindlich gilt. Die vorgelegten Baupläne entsprechen nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Folgende, von der Planung betroffenen Festsetzungen, wurden im zuvor genannten Bebauungsplan festgelegt:

- Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m und nicht länger als 50 % der Fassadenlänge sein.
- Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,40/0,60 m an straßenabgewandter Seite zulässig.
- Sonnenkollektoren sind nur auf untergeordneten Nebendächern zulässig.
- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Die geplanten Dachgauben entsprechen nicht den zuvor genannten Vorgaben. Des Weiteren soll eine Photovoltaikanlage an der südöstlichen Gebäudeseite in das Dach integriert werden. Dies ist bauordnungsrechtlich zwar verfahrensfrei, aber hinsichtlich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ebenso muss bei den geplanten Dachfenstern eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Falls durch den Dachgeschossausbau ein weiteres Vollgeschoss entsteht, muss von der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls befreit werden.

Eine Befreiung ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB unter anderem nur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Zudem muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Angrenzerbenachrichtigung wurde durch den Bauherrn selbst durchgeführt und ergab keine Einwendungen. Des Weiteren ist festzustellen, dass durch die Erteilung der Befreiungen keine Verschandelung des Ortsbildes entstehen würde, sondern eher eine optische Aufwertung des zentralen Marktplatzbereichs.

Die Verwaltung empfiehlt daher Zustimmung zu diesem Bauantrag und den erforderlichen Befreiungen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.