

Beschlussvorlage 2024/0086

| | | | |
|-----------------|----------------------|-----------|------------|
| Abteilung / Amt | Fachbereich 3 | 2024/0086 | |
| Sachbearbeiter | Kütt, Jennifer | Datum | 26.03.2024 |

| Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Zusatzinfo |
|--------------------------|------------|---------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 07.05.2024 | Entscheidung | öffentlich | |

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.05.2024

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen; Umbau eines Einfamilienhauses mit Anpassung der Dachneigung auf der Hofseite, Einbau von 2 Dachgauben, 4 Dachliegefenstern und Neubau einer Treppe zum Keller, Gemarkung Hopferstadt, Schulstr. 2, Fl.Nr. 33/1

Der Bauwerber plant, eine neue Gestaltung des gesamten Gebäudes um dies an seine aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen und weiteren Wohnraum zu schaffen.

1. Neubau eines Treppenzugangs zum Keller

Dieser soll im hinteren Bereich des Hofes entstehen und ist von Seiten der Stadt unproblematisch.

2. Dach auf der Hofseite

Das Dach soll von einem ca. 45 ° Grad Winkel, zu einem ca. 33 ° Grad Winkel verändert werden. Dadurch entsteht eine asymmetrische Dachansicht. Die Dachneigung soll dem Nebengebäude angepasst werden. Die Gestaltungsfibel Hopferstadt legt fest, dass der Gesamteindruck der Dachlandschaften in Maß, Neigung, Material und Farbe zu erhalten ist.

Aus Sicht der Stadt soll die Neigung des Hauptdaches auf der Südseite anfänglich bei der symmetrischen Dachneigung bleiben. Nach dem zweiten Dachsparren nach dem Giebel könnte das Dach angehoben und so dem Nebendach (Scheune) angeglichen werden. Dadurch bleibt die Straßenseite symmetrisch. Die Hauptansicht des Gebäudes bleibt erhalten.

3. Dachgauben, zwei Stück Hofseite

Es ist zusätzlich geplant, zwei Dachgauben einzubauen. Diese entsprechen in Form und Größe ebenfalls nicht den Festsetzungen der Gestaltungsfibel, gemäß Punkt 5.2. Beantragt werden Dachgauben mit einer Breite von 2,00 m, gemäß Gestaltungsfibel ist eine maximale Breite von 1,20 m pro einzelner Dachgaube festgelegt. Das größere Maß dient der ausreichenden Belichtung der neu entstehenden Wohnräume. Die Dacheindeckung der Gauben soll in Blech erfolgen.

Gegen die Breiten der Dachgauben, ist von Seiten der Stadt Ochsenfurt nichts einzuwenden. Die Dacheindeckung der Gauben kann in einem auf die restliche Dacheindeckung farblich angepasstem Blech erfolgen. Die Neigungen der Dachgauben sind auf die Dachneigung anzugleichen, gemäß Gestaltungssatzung.

4. Dachflächenfenster, vier Stück

Zum Antrag auf Abweichung von der Größe der Dachflächenfenster. In der Gestaltungsfibel ist eine maximale Größe von H 90 cm x B 60 cm festgelegt. Ebenfalls für eine bes-

sere Belichtung sind Dachflächenfenster im Maß von H 1,40 m x B 1,15 m geplant. Dies entspricht den aktuellen Standardmaßen für Dachliegende Fenster.

Gegen die Größe der Dachflächenfenster ist von Seiten der Stadt Ochsenfurt nichts einzuwenden.

5. Fassadengliederung

Beantragt wird zusätzlich eine Abweichung von der Fassadengliederung. Gemäß Punkt 5.3 der Gestaltungsfibel wird festgelegt, dass die vorhandene Fassadengliederung und Form von Fenster- und Türgewänder zu erhalten ist und dass das traditionelle Fensterformat im stehenden Rechteck zu erhalten ist. Geplant ist ein dreiteiliges bodentiefes Fenster zur Hofseite.

Gegen die Fassadengliederung ist von Seiten der Stadt Ochsenfurt nichts einzuwenden.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Planungsrechtliche Zuordnung: | § 34 BauGB, Gestaltungsfibel Hopferstadt |
| Erschließung des Baugrundstückes: | gesichert |
| Besondere Feststellungen: | Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal. Antrag auf Abweichung <ul style="list-style-type: none"> - Dachflächenfenster - Dachgauben - Fassadengliederung - Abstandsflächen - Brandabstand Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung Antrag denkmalschutzrechtliche Genehmigung |



Lageplan ohne Maßstab

Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt. Diese ändern sich aber nicht, die Abstandsflächen müssen nur Aufgrund des Bauvorhabens und dem aktuellen rechtsstand eingezeichnet werden. Die einzig kritische Abstandsfläche besteht auf der Westseite und fällt auf mehr als der Hälfte der Straßenfläche.

Der Antrag bezüglich der Brandwände obliegt ebenfalls der Bauaufsichtsbehörde. Der Antrag bezieht sich hier auf das eigene Scheunengebäude. Dieses soll später abgerissen werden um einen großen Garten zu gestalten. Aktuell sollen die betroffenen Fenster im Scheunengebäude zugemauert werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.