



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2019/118
Datum:	24.04.2019

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss		öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	--	------------	------------------

Kitzingen, 24.04.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.04.2019 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

Bearbeiter:	Felix Neubaur	Zimmer: 2.7
E-Mail:	felix.neubaur@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106

BV Schweser - Antrag auf den Einbau einer Altane

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bauantrag mit der BGV-Nr. 2018-191 des Herrn Schweser zum Einbau einer Altane wird abgelehnt. Das Vorhaben widerspricht der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Am 24.07.2018 (Eingang Bauamt) wurde ein Antrag auf Einbau einer Altane bei der Stadt Kitzingen eingereicht. Antragsteller ist Herr Volkmar Schweser, wohnhaft in Kitzingen. Beantragt wurde der Einbau einer Altane im Anwesen Falterstraße 21 (Flur-Nr. 835, Gemarkung Kitzingen) (s. Anlage 1). Das Vorhaben ist gem. Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nicht mit den Vorgaben der rechtskräftigen Gestaltungssatzung vom 08.01.2015 (in Kraft getreten am 13.01.2015) vereinbar. Mit Schreiben vom 17.08.2018 wurde Bauherren mitgeteilt, dass sein Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist und ob er seinen Antrag zurückziehen will. Die fachliche Beurteilung wurde dem Bauherrn bereits bei seiner formlosen Anfrage im April 2018 persönlich und telefonisch mitgeteilt. Ein zweites Schreiben vom 19.12.2018 des Bürgermeisters Güntner verdeutlicht die fachliche Beurteilung (s. Anlage 5). Auf Anordnung des Oberbürgermeisters wird der Bauantrag dem Verwaltungs- und Bauausschuss vorgelegt.

2. Planungsrechtliche Einstufung

2.1 Vorhaben

Der Bauherr beabsichtigt den Einbau einer Altane in das bestehende Gebäude Falterstraße 21 (s. Anlagen 2 & 3). Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Zudem liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen vom 13.01.2015 (s. Anlage 4). Diese hat zum Ziel, den baulichen Charakter der Altstadt zu bewahren. Das Anwesen Falterstraße 21 gehört zum Altstadtbereich und unterliegt den Vorschriften dieser Satzung. In § 7 Abs. 4 wird folgende Regelung zu Dacheinschnitten festgelegt:

„Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Gesamtneubauten eines Gebäudes zulässig. Ihre Gesamtbreite darf maximal die Hälfte der entsprechenden Trauflänge betragen.“

Mit dieser Formulierung soll verhindert werden, dass die historische Dachlandschaft durch Dacheinschnitte gestört wird. Des Weiteren soll der Baubestand (insbesondere der historische Baubestand) vor Beschädigungen durch eindringendes Wasser geschützt werden. Um einen gewissen Handlungsspielraum beizubehalten, wurde die Möglichkeit eines Dacheinschnitts bei Gesamtneubauten eröffnet.

Außerdem sind weitere Vorschriften zu Fenstern (§ 11) und zu Balkonen, Brüstungen, Erker (§ 16) zu beachten.

2.2 Ausnahmen und Befreiungen (§ 21 Gestaltungssatzung)

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

„(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Befreiungen erteilt werden, wenn

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,*

2. städtebauliche Gründe die Abweichung von den Vorschriften verlangen oder
3. das Festhalten an den Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

Die Befreiung ist vom Antragsteller schriftlich zu begründen.“

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine Gründe für eine Befreiung vor. Eine Befreiung könnte zudem als Präzedenzfall für den gesamten Altstadtbereich gedeutet werden. Bei ähnlichen Fällen müssten weitere Befreiungen ausgesprochen werden.

2.3 Stellungnahme des Antragstellers zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung

Der Antragsteller geht im Bauantrag wie folgt auf die Vorschriften der Satzung ein:

„Zu § 7 – Dachaufbauten:

Gemäß Gestaltungssatzung § 7 Abs. 4 sind ausschließlich bei Gesamtneubauten Dacheinschnitte zulässig, wenn die Gesamtbreite max. die Hälfte der entsprechenden Trauflänge beträgt. Die max. zulässige Breite der Altane wird eingehalten. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um einen Gesamtneubau aus dem Jahre 1992.

Zu § 11 – Fenster:

Das Fensterformat bzw. die Fenstergliederung richtet sich nach der vorhandenen Fenstergliederung des Gesamtneubaus aus dem Jahr 1992, welches im stehenden Format ausgebildet wurde.

Die Ausführung der Fenster erfolgt mit weißen Kunststoffrahmen, welche durch schmale Profile gekennzeichnet sind (ähnlich eines Holzfensters).

Zu § 16 – Brüstungen:

Die Brüstung der Altane wird in traditioneller handwerklicher Ausführung mit Kupfer verblecht (Ausführung als Sichtschutzblende).“

3. Beurteilung der Stadtverwaltung

Bei dem Gebäude handelt es sich aus Sicht der Stadtverwaltung im Gegensatz zu der Ansicht des Antragstellers nicht um einen Gesamtneubau im Sinne der Satzung. Das Gebäude Falterstraße 21 wurde bereits im Jahr 1992 erbaut und wurde nicht neu geplant und realisiert. Bei dem Einbau der Altane handelt es sich demnach um einen Eingriff (Dacheinschnitt) in ein bestehendes Gebäude. Dies ist bei Bestandsgebäuden gemäß der rechtskräftigen Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde der Stadtheimatspfleger Herr Dr. Knobling um Stellungnahme gebeten (s. Anlage 6). Er bekräftigt den Standpunkt der Stadtverwaltung und spricht sich eindeutig gegen eine Öffnung des Daches aus.

Das Bauvorhaben ist aus den o.g. Gründen abzulehnen.

Anlagen:

Falterstraße 21, Grundriss
Falterstraße 21, Schnitt, Ansichten, Lageplan
Gestaltungssatzung vom 13_01_15
Lageplan

Schreiben vom 19.12.2018
Stellungnahme Stadtheimatpfleger