

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/151/1
Datum der Freigabe: 29.08.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	29.08.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.09.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Prinzenstraße 54; hier: Ausnahmeantrag von der Ortsgestaltungssatzung zum Anbau von weiteren Balkonen und Vergrößerung der Dachgauben

Sach- und Rechtslage:

Aus der „alten“ Beschlussvorlage 2022/151, über die der Bauausschuss am 15.08.2022 beraten hat:

Auf dem Grundstück Prinzenstraße 54 befindet sich ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach. Dieses Wohnhaus mit rd. 122 m² Grundfläche soll abgebrochen werden und an gleicher Stelle ein Mehrfamilienhaus mit rd. 164 m² Grundfläche mit 5 bis 6 Wohneinheiten entstehen.

Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan, das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang nach § 34 BauGB bebauten Ortsteils.

Am 10.01.2022 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben erteilt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln. Seitens des Bauträgers ist geplant, an der Westseite des Gebäudes 2 Balkone für die Wohnungen im Obergeschoss zu errichten.

Nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung sind die Fassaden als abgeschlossene, bündige Flächen auszubilden. Demnach sind Balkone also grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des Grundstückes am westlichen Rand des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung, des relativ großen Grundstückes, der auseinander liegenden Bebauung in diesem Bereich insgesamt und der geplanten Ausrichtung der Balkone in das Grundstück hinein und nicht in Richtung der Prinzenstraße kommt hier eine Ausnahme von der Festsetzung nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung in Betracht.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg ist aufgrund der genannten Umstände eine Ausnahmegenehmigung zulässig, sofern keine anderen baurechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen.

Dies ist hier nicht der Fall, sodass eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung der beiden Balkone an der Westseite des geplanten Gebäudes erteilt werden kann.

Zusätzlicher Inhalt aufgrund eines erweiterten Ausnahmeantrages:

Zusätzlich zu den beiden Balkonen im Obergeschoss sollen nun auch 2 Balkone im Dachgeschoss an der Westfassade angebaut werden. Der Ausstieg auf diese DG-Balkone soll über 2 Dachgauben erfolgen, die dann jedoch mit ca. 2,00 m höher als die in § 6 der Ortsgestaltungssatzung zulässige max. Höhe von 1,60 m wäre und zudem würde die geforderte 1 m breite Dachfläche zwischen Gauben und Traufe wegfallen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Ausnahme von der Festsetzung nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln zur Anbringung von jeweils 2 Balkonen mit einer Tiefe von max. 1,50 m im Obergeschoss und im Dachgeschoss an der Westfassade am Neubau Prinzenstr. 54 zu.

Der Ausnahme von § 6 der OGS zur Errichtung von 2 Dachgauben mit Balkonausstieg mit einer Öffnungshöhe von ca. 2,00 m an der Westfassade des Neubaus Prinzenstr. 54 wird ebenfalls zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan

Ansichten- alte Version mit 2 Balkonen

Ansichten mit 4 Balkonen und Dachgauben