

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
02.01.2024	BA-632.6	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	TA 16.01.2024	öffentlich	SV/018/2024

Bauantrag; hier: Errichtung eines Balkons Unter der Mauer 7, Flst.-Nr. 110/7

Anlagen

1. Lageplan
2. Planansichten Ost und West
3. Ansichtsfoto Unter der Mauer 7 mit Nachbargebäude

I. Beschlussvorschlag

1. **Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. §§ 31 und 36 BauGB entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom 21.11.2023 und den Bauzeichnungen vom 09.11.2023 erteilt.**
2. **Die Zustimmung zur sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144 und 145 BauGB wird unter folgenden Auflagen erteilt:
Die aufgeführten Festlegungen entsprechend den Ziffer 1 – 7 sind bei dem Bauvorhaben einzuhalten.**

Vor der Erteilung einer Baufreigabe im Baugenehmigungsverfahren, sind darüber hinaus mit der Stadtsanierung die Gestaltung der Außenbauteile und deren Detaillierung, die Materialien und insbesondere die Farbgebung abzustimmen.

II. Vorberatung

☒ = ohne Vorberatung

☐ = Vorberatung im VA

☐ = Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

☒ keine finanziellen Auswirkungen

IV. Sachverhalt

Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Balkons an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Unter der Mauer 7, Flst.-Nr.110/7.

Das vorliegende Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan liegen vor:

- GRZ-Überschreitung mit 3 qm
- BV außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Stadtverwaltung kann sich die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorstellen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Erweiterter Altstadt kern“ und ist somit genehmigungspflichtig gem. § 144 BauGB und bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 145 BauGB. Außerdem findet die Satzung zum Schutz der Altstadt Waldenbuch Anwendung.

Die Planung des Bauvorhabens wurde nicht mit den Sanierungsbetreuern von URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl, Stuttgart oder der Verwaltung vorabgestimmt. Von Seiten der Stadtsanierung bestehen Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Nach § 6.1.1 der Satzung zum Schutz der Altstadt Waldenbuch sind Balkone zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig.

Aufgrund der genehmigten Balkone an den unmittelbar daneben befindlichen Gebäuden Unter der Mauer 5, 3 und 1 sollte der Bauantrag im Sinne der Gleichbehandlung dessen ungeachtet nicht abgelehnt werden.

Die Sanierung trägt aus diesem Grunde eine Genehmigung des Bauvorhabens als Befreiung von den Vorgaben der Satzung zum Schutz der Altstadt mit. Angesichts der städtebaulichen Situation mit einer planungsrechtlich festgesetzten Vorgartenzone und dem großzügigen öffentlichen Raum der Vorderen Seestraße ist dies zu vertreten.

Folgende Festlegungen sind als Auflagen bei der Genehmigungserteilung aufzunehmen, um die negativen Auswirkungen für das Ortsbild und den öffentlichen Raum möglichst gering zu halten:

1. Der neue Balkon darf in der Tiefe nicht größer sein als der benachbarte Balkon von Gebäude 5.
2. In der Breite ist der Balkon so weit zu reduzieren, dass die Gebäudekanten auf beiden Seiten spürbar freigestellt sind und so die einzelnen Gebäude als individuelle Häuser optisch wirksam bleiben.
3. Einer Unterbauung des Balkons - wie bei den Gebäuden 5 und 3 vorhanden - wird nicht zugestimmt.
4. Die Vorzone des Hauses ist gemäß dem Bebauungsplan „Altstadt Waldenbuch“ mit einem Pflanzzwang belegt. Die Vorzone ist folglich gärtnerisch zu gestalten und die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Der Sanierungsstelle ist ein Freiflächenplan zur Abstimmung vorzulegen. Die Nutzung als PKW-Stellplatz ist nicht vorgesehen.
5. Der neue Balkon sollte möglichst leicht und zurückhaltend gestaltet werden, um die Wirkung auf den öffentlichen Raum zu minimieren. Auch hier sollte eine Abstimmung von Material, Details sowie Farbgebung mit der Sanierung frühzeitig vor Ausführung erfolgen.
6. Das neue Fensterelement im Erdgeschoss mit einer Balkontüre auf den Balkon sollte sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen und den Vorgaben der Satzung zum Schutz der Altstadt Waldenbuch entsprechen. Vorgesetzte Rollladenkästen sind laut dieser Satzung nicht zulässig.
7. Beim Einbau der neuen Dachflächenfenster (teilweise unter Vergrößerung gegenüber dem Bestand) ist darauf zu achten, dass die Fenster sich farblich und geometrisch gut in die Dachflächen integrieren. Die Fenster sollten möglichst flach in die Dachfläche eingefügt werden. Darauf ist auch bei einem ggf. geplanten Sonnenschutz zu achten.

Im Zuge der weiteren Planung sind vor Erteilung der Baufreigabe mit der Gemeinde abzustimmen:

- Abmessungen, Konstruktion, Materialien und Farbgebung des Balkons (Konstruktion, Geländer, Beläge etc.)
- Planung der Freiflächen inkl. ggf. geplanter Einfriedungen oder Bepflanzungen anhand eines Freiflächenplans.

Rechtzeitig vor Beauftragung der ausführenden Firmen / Ausführung sind mit der Gemeinde abzustimmen:

- Details der Konstruktion, Gestaltung und Farbgebung des Balkons anhand von Werkstattzeichnungen
- Material, Farbgebung und Teilung des neuen Fenstertür-Elements im EG inkl. Sonnenschutz anhand einer Detailzeichnung/eines Angebots des geplanten Elements
- Ausbildung der Leibungen und Faschen/Futter bei dem neuen Fenstertür-Element im EG
- Details, Material und Farbgebung der neuen Dachflächenfenster inkl. Sonnenschutz anhand einer Detailzeichnung/eines Angebots des geplanten Elements
- Materialien und Objekte der Freiflächengestaltung wie Beläge, Einfriedungen etc.

Die Stadtverwaltung kann sich die Zustimmung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung unter Erteilung der Auflagen Ziffer 1 – 7 und den Abstimmungshinweise vorstellen.

V. Weitere Vorgehensweise

Nach Entscheidung durch den Technischen Ausschuss sind die Bauunterlagen zur weiteren Bearbeitung und Entscheidung an das Landratsamt Böblingen weiterzuleiten.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--