

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
23.04.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	10.05.2021
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	12.05.2021

Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, sowie Neubau Garage, Am Stadtgraben 14

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses Am Stadtgraben 14 mit bisher 3 Wohneinheiten zu einem Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit sowie den Abbruch einer Einzelgarage und den Neubau einer Doppelgarage.

Das Objekt selbst stellt zwar kein Kulturdenkmal nach §§ 2 oder 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dar, jedoch ist es als „erhaltenswertes Gebäude“ erfasst. Es befindet sich innerhalb der nach § 19 DSchG ausgewiesenen und geschützten Gesamtanlage des historischen Stadtkerns von Rottweil, sowie im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften. Ferner befindet sich das Grundstück in der archäologischen Relevanzzone Rottweils, die nach § 2 DSchG als Bodendenkmal geschützt ist.

Der Bauantrag sieht den Abbruch einer Einzelgarage im Osten des Gebäudes und die Überplanung des daran anschließenden bisherigen Freibereichs mit einer neuen Doppelgarage vor. Diese soll durch eine Dachbegrünung überdeckt und mit einer vertikalen Holzverkleidung versehen werden, sodass das Garagentor in der flächigen Verkleidung nicht direkt ablesbar ist. Der Hauseingang an der Ostseite erhält ein verglastes Foyer, welches über eine neue Treppenanlage erschlossen wird. Das Flachdach des Foyers wird ebenfalls mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Im Erdgeschoss ist die Erweiterung eines Wintergartens mit Terrasse als Holz-Glas-Konstruktion und die Ergänzung von 2 Fenstern im Esszimmer geplant. Der auf der Westseite an das Gebäude angedockte Küchenbereich soll eine vertikale Holzverkleidung erhalten und so einen Kontrast zum Bestandsgebäude schaffen. Dieser Flachdach-Kubus soll vom 1. Dachgeschoss aus als Terrasse begehbar sein. Neben inneren Umbauten/Änderungen in den Geschossen sind zudem auf der Südseite und Nordseite jeweils 2 neue Dachgauben im neu rot eingedeckten Biberschwanzdach vorgesehen. Bisher sind auf dieser Dachseite nur 3 kleinere Dachflächenfenster vorhanden. Außerdem plant die Bauherrschaft auf der Satteldachfläche nach Norden ein neues Zwerchhaus zur Belichtung ein. Die Frontseite des Zwerchhauses soll entweder eine vertikale Holzverschalung erhalten oder mit einer unterteilten Verglasung ausgestaltet werden.

Das Vorhaben benötigt mehrere Befreiungen von den Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die Vorschrift zur Erhaltungspflicht der gegebenen Dachlandschaft; für die Dachgestaltung der Anbauten mit Flachdach anstatt mit Satteldächern mit mehr als 50 Grad Neigung; für die sehr massive Größe des Zwerchhauses; für den zu geringen Abstand des Zwerchhauses zum First (unter 2m); für die

Außenwandverkleidung der Garage und der Anbauten mit vertikalen Holzlattungen anstatt verputzter Außenwände; für das Verbot von Außenwandverkleidungen; für das Garagentor als Sektionaltor anstatt eines Flügel- oder Kipptores; für die Fensterausführungen teilweise ohne konstruktive Untergliederung auch bei Verglasungen über 0,5m²; für die Ausführung der Außentreppe bzw. Stufen nicht in Sandstein, Kalkstein oder Granit sowie für die Errichtung der Doppelgarage im bestehenden Freibereich des Grundstücks (bestehende Gärten und Grünflächen sind als solche zu erhalten, insbesondere das Anlegen von Kfz-Stellplätzen ist unzulässig).

Einwendungen von Nachbarn wurden im Rahmen der Angrenzeranhörung keine vorgetragen.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben in der Form zulässig und genehmigungsfähig. Bezüglich der Dachgestaltung auf der Nordseite des Gebäudes – insb. im Hinblick auf das Zwerchhaus – sieht die Verwaltung jedoch noch Abstimmungs- und Anpassungsbedarf vor Bauausführung.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung