

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
23.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	06.02.2023
Gemeinderat (öffentlich)	08.02.2023

Umbau Wohnhaus und Neubau Carport, Schlachthausstraße 5

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt die Bauherrschaft, das bestehende Mehrparteienhaus in der Schlachthausstraße 5 zum selbstbewohnten Einfamilienhaus umzubauen und energetisch zu modernisieren, die vorhandene Wiederkehr auf der Ostseite spiegelgleich auf der Westseite zu duplizieren, einen Balkon im Obergeschoss herzustellen sowie den Bau eines Carports mit Abstellraum zu realisieren.

Das Gebäude liegt innerhalb der nach § 19 DSchG ausgewiesenen und geschützten Gesamtanlage des historischen Stadtkerns von Rottweil sowie im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften.

Das freistehende Gebäude besitzt ein prägnantes Mansarddach und eine Wiederkehr auf der Ostseite. Diese soll für eine besser nutzbare Dachgeschossebene auf der Westseite mit den gleichen Abmessungen wiederholt werden. Die Außenwände bestehen im Erdgeschoss aus massivem Klinker, in den oberen Geschossen aus Fachwerk mit Gefach-Ausmauerungen. In der untersten Geschossebene findet künftig der Keller, die Technik sowie ein Büro seinen Platz. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Im Obergeschoss sind zwei Kinderzimmer, sowie Bad und Abstellraum geplant. Im Dachgeschoss befindet sich das Schlafzimmer, die Ankleide sowie ein weiteres Bad.

Außenseitig ist vorgesehen, ein vollflächiges Wärmedämmverbundsystem mit einem Leichtputz aufzubringen. Wärmebrücken in Form von massiven Steinleibungen werden entfernt und die dortigen Fenster nach außen versetzt. Die neue Einfassung erfolgt mit einem Putzfries. Die Natursteinfassade im Untergeschoss wird an den erforderlichen Stellen saniert. Im Zuge der Maßnahme werden die bestehenden Fenster durch neue Holzfenster ersetzt und zum Teil auch Fenster vergrößert. Das Gebäude erhält eine neue Haustüre auf der Gartenseite und eine Aufdachdämmung mit neuer Dacheindeckung mit naturroten Biberschwanzziegeln. Dadurch erhöht sich der Dachfirst um ca. 26cm gegenüber dem Bestand. Das Mansarddach mit dem typischen Knick soll weiterhin erhalten bleiben. Die Dachkonstruktion wird statisch ertüchtigt und teilweise durch stärkere Querschnitte ersetzt. Das auf der Südseite vorhandene Pultdach über dem Erdgeschossvorbau wird entfernt und durch einen Balkon im

Obergeschoss ersetzt. Um einen symmetrischen Abschluss des Hauptdaches zu erzeugen und einen Mehrgewinn für die künftige Wohnnutzung zu schaffen, soll das Hauptdach auf der südlichen Giebelseite um ca. 1,20m über den Balkon verlängert werden. Links und rechts der neu geplanten Wiederkehr ist auf der nicht direkt einsehbaren Westseite als Ergänzung der Belichtungs- und Belüftungssituation im Dachgeschoss (Schlafzimmer und Bad) jeweils ein liegendes Dachflächenfenster geplant. Ein neuer zweizügiger Schornstein ist ebenfalls Bestandteil der Baumaßnahme. Außerdem wird das Gebäude künftig über eine Luftwärmepumpe als Außengerät versorgt.

Der geplante Carport mit angeschlossenem Abstellraum auf der Südseite des Grundstücks ist mit einem Flachdach geplant, welches extensiv begrünt werden soll.

Befreiungen von den Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern Rottweils ergeben sich vorliegend aufgrund der beiden geplanten Dachflächenfenster entgegen § 4 Ziff. 7 der ÖBV sowie in Bezug auf das geplante extensiv begrünte Flachdach von Carport und Abstellraum anstatt eines Satteldachs mit mehr als 50 Grad Neigung (§ 4 Ziff. 2 ÖBV).

Die Fachbehördenbeteiligung ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (24.01.2023) noch nicht abgeschlossen. Aus der bereits abgeschlossenen Angrenzerbeteiligung ergaben sich keine Einwendungen.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung

Anlagen: Präsentationsunterlagen