

Vorlage 01/2024 zur Sitzung
des Bauausschusses am Montag, 18. März 2024

TOP-Nr.: 2

Beratung und Beschlussfassung über die Bauvoranfrage:
Umbau und Sanierung eines Wohnhauses / Gewerbehalle auf dem Anwesen
Marxzell, OT Schielberg (Frauenalb), Klosterstr. 7,
Flst. Nr. 1100

Sachverhalt:

Mit dem Umbau und der Sanierung eines Wohnhauses / Gewerbehalle soll eine Verbesserung des Wohnwertes durch Ergänzung von Balkonen und Nutzbarmachung erzielt werden. Das Denkmal soll behutsam an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Zudem soll das Denkmal zukünftig energieautark werden (Photovoltaik, Wärmepumpe). Der Antragsteller sieht in der Bauvoranfrage ein ganzheitliches aufeinander abgestimmtes Maßnahmenpaket. Zur Klärung der einzelnen Vorhaben ergeben sich die in der Bauvoranfrage aufgeführten Fragen Nr. 1-15, auf die verwiesen wird.

Der Ortschaftsrat hat zu den Punkten 1-15 wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. Ist für den OR nicht relevant

Zu 2. Es handelt sich um ein untergeordnetes Bauelement; der Balkon ragt nur in das Grundstück. Aus Sicht des OR als unkritisch betrachtet.

Zu 3. Zustimmung

Zu 4. Hier muss die Denkmalschutzbehörde involviert werden. Zustimmung für den Ausbau im Innenbereich

Zu 5. bis 8. Zustimmung

Zu 9. Keine Einschränkungen zu Photovoltaik-Anlagen bekannt. Zustimmung

Zu 10. Zustimmung

Zu 11. Im Rahmen der Wohnungsnot – Zustimmung

Zu 12. bis 13. Zustimmung

Zu 14. OV Becht sieht kein Hinderungsgrund. Entscheidung obliegt dem LRA. OR befürwortet das Vorhaben, da keine Einschränkung zu den Nachbarn gegeben ist.

Zu 15. OR befürwortet das Vorhaben, weist jedoch auf eine mögliche Geräuschbelästigung (Lautstärke) durch die Größe der Wärmepumpe hin.

Beschlussvorschlag des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat befürwortet das Vorhaben – vorbehaltlich des Denkmalschutzes.

Die Verwaltung nimmt ergänzend zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB).

Ergänzend zu Absatz 1 aus Sicht der Verwaltung keine Einwände.

Zu 2.: Keine Einwände, wenn denkmalschutzrechtliche Bedenken nicht entgegenstehen

Zu 3.: Wie 2.

Zu 4.: Seitens des Denkmalschutzes ist zu prüfen, ob der Austausch der Gefache gegen Verglasung das Gesamtbild beeinträchtigt.

Zu 5.: Wie 2.

Zu 6.: Lässt sich anhand der Seitenansicht nicht beurteilen. Ansonsten wie 4. Bzgl. des Segmentbogens wäre auch zu prüfen, ob das Gesamtbild im Hinblick auf den Denkmalschutz eine Beeinträchtigung erfährt

Zu 7.: Ist im Rahmen der baurechtlichen Prüfung zu überprüfen. Es sollte eine Aussage zu Statik getroffen werden.

Zu 8.: siehe 7.

Zu 9. und 10.: Zu prüfen wäre, inwieweit denkmalschutzrechtliche Belange in Bezug auf die Ausführung zu berücksichtigen wären.

Zu 11.: Die Wohnnutzung ist entsprechend im Verfahren zu prüfen. Die Umnutzung hat den Erfordernissen an Wohnräume (Aufenthaltsräume) zu entsprechen.

Zu 12.: keine Einwände

Zu 13.: wie 12.

Zu 14.: Aus den Planunterlagen ist noch nicht ersichtlich, inwieweit ein Abstand zum Gewässer eingehalten wird. Außerdem wäre zu prüfen, ob hierfür nicht ein gesonderter Bauantrag mit näheren Informationen zur Ausführung einzureichen wäre. Hierzu fehlen weitere Unterlagen (z.B. Grundrisse, Zahl der Wohneinheit, Nachweis Stellplätze, usw.)

Zu 15.: wie Stellungnahme Ortschaftsrat.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss befürwortet das Vorhaben und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Bzgl. der geplanten Tiny-Häuser sind aussagefähigere Unterlagen vor einer Erteilung des Einvernehmens nachzureichen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice und Zentrale Dienste