

Antrag auf Abweichung von § 7 (3) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark gem. § 67 (3) Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Begründung zur Gestaltungssatzung

1.0 Sachstand

Die Doppelhaushälfte Carl-von-Ossietzky-Straße 11 in Elstal soll umfassend instandgesetzt und modernisiert werden.

Im Zuge dieser genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist geplant, den Dachraum des Haupthauses zu Wohnzwecken auszubauen, den hofseitigen Anbau zurück zu bauen und diesen durch einen neuen Anbau zu ersetzen.

Die Außenwand dieses neuen hofseitigen, ca. 4,50 m tiefen Anbaus springt ca. 20cm (Fassadenaufbau mit Wärmedämmung) hinter die Flucht der Giebelwand des Stahlhauses zurück.

In § 7 Abs. 3 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark ist jedoch u.a. festgesetzt:

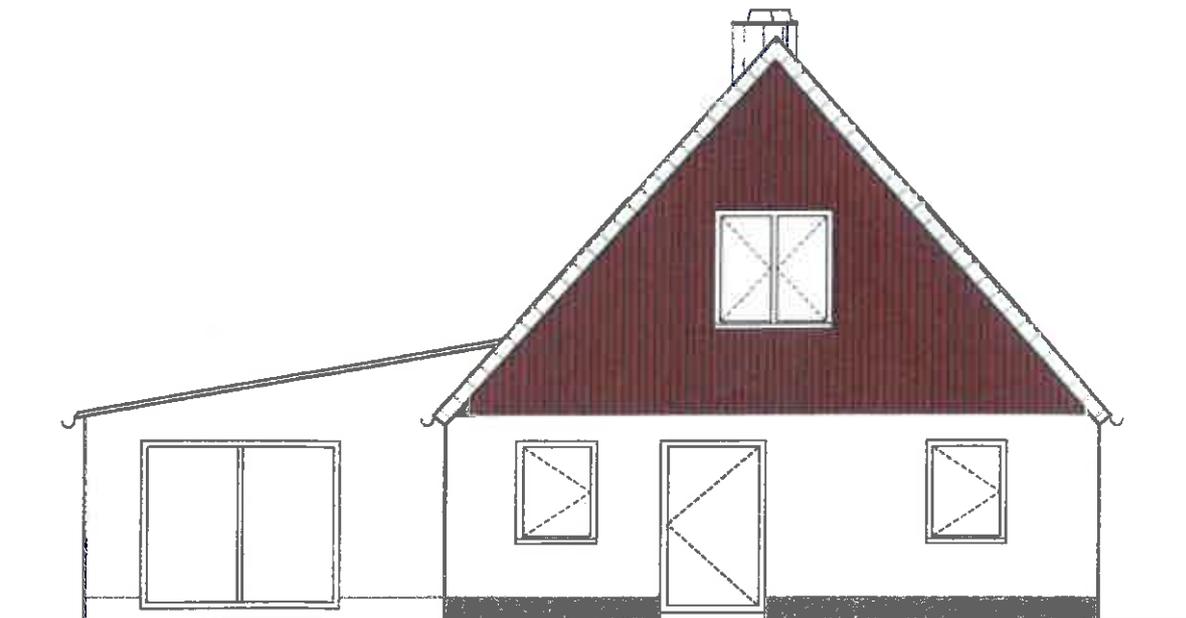
„Straßenabgewandt haben Anbauten je Doppelhaushälfte einen Abstand von 1,50 m von der Giebelfront einzuhalten.“

Für die Genehmigung dieses Teils der Planung (Abstand zur Giebelfront wird nicht eingehalten) kann gem. Absatz 3 des § 67 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) eine Abweichung beantragt und zugelassen werden, wenn nach § 87 der BbgBO, hier Abs. 1 Satz 1, zur Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift das Einvernehmen mit der Gemeinde hergestellt wird.

2.0 Antrag

Hiermit stellen wir als Eigentümer des Grundstücks Carl-von-Ossietzky-Straße 11 im Ortsteil Elstal einen Antrag auf Abweichung zur Unterschreitung der in der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung im *Ortsteil Elstal 2. Stahlhaussiedlung* in § 7 (3) festgesetzten Tiefe für den geplanten Ersatzbau des hofseitigen Anbaus (gem. Anlage Planungskonzept)

3.0 Begründung



Mit den geplanten Maßnahmen wird

- die klare Strukturierung des Stahlhauses, als eines der wesentlichen Schutzziele der Gestaltungssatzung erreicht, es werden
- die Bedingungen des § 3 der Satzung dahingehend erfüllt, dass die Satzung gestattet, von den Regelungen zur einheitlichen Gestaltung in dem Fall abzuweichen, wenn bei einer Bestandsänderung die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung entsprechen, und es entsteht
- keine Verunstaltung im Sinne der Gestaltungssatzung in der Stahlhaussiedlung.

In der Begründung zur o.a. Gestaltungssatzung ist u.a. ausgeführt, bzw. bestimmt:

„Eine Abweichung muss dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung entsprechen, wie eine der materiellrechtlichen Norm der Ausführung.“

(§ 11)

Im Entwurfskonzept zum Bauantrag ist in Übereinstimmung mit der o.a. Gestaltungssatzung geplant, an der Giebelwand die drei vorhandenen Fenster unterschiedlicher Formate durch die Eingangstür und mit zwei neuen Fenstern im Format der straßenseitigen zu ersetzen und oberhalb der Traufe ein quadratisches, zwei-flügeliges Fenster zusätzlich einzubauen. Bis zur Traufe soll die Giebelfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem und Glattputz als Oberfläche energetisch ertüchtigt werden, der Sockel wird farblich abgesetzt; über der Traufe erhält die Fassade eine Holzverschalung, die konstruktiv einen minimalen Dachüberstand (sh. § 5 der Begründung zur Gestaltungssatzung) im Ortgangbereich ermöglicht.

Wie oben erwähnt, soll die Außenwand des neuen hofseitigen Anbaus ca. 20cm hinter die Flucht der Giebelwand des Stahlhauses zurückspringen und der Ortgang optisch zurückhaltend (Windfeder in Zinkblech) ausgeführt werden.

Die Satzung gestattet von den Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern in dem Fall abzuweichen, wenn bei einer Bestandsänderung an einer Haushälfte.....bzw. die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung (entsprechen) oder eine energetische Fassadensanierung verhindern würde...

(§ 3)

Da die geplanten Maßnahmen am Gebäude den Rahmen einer „Reparatur“ überschreiten, sind bei Ausführung der baulichen Maßnahmen insbesondere die Vorschriften des konstruktiven Brandschutzes (Dach- und Deckenkonstruktionen) und der EnEV (energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In den 1960-iger Jahren wurde der hofseitiger Anbau mit Hauseingang am Gebäude Carl-von-Ossietsky-Str.11 so erstellt, dass er vor die Giebelwand ragt und im Sinne der Gestaltungssatzung eine Verunstaltung darstellt.

Eine nach EnEV erforderliche Wärmedämmung der Wände des Anbaus und die ebenfalls notwendige energetische Ertüchtigung des Pultdaches würden somit zu einer Verfestigung der bestehenden Verunstaltung der Giebelseite führen, oder die energetische Sanierung verhindern.

Da zur Erlangung der Baugenehmigung, wie oben erwähnt, das Einvernehmen zum Vorhaben mit der Gemeinde hergestellt sein muss, bitte wir um Zustimmung zum Antrag.