

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-043/2015
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	21.04.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	28.04.2015	öffentlich

Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Priort, 3. Siedlung Priort hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Abweichung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Abweichung von dem § 5 Abs. 1 (Dachform und Dachneigung) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Priort, 3. Siedlung Priort für das Vorhaben „Anbau an ein bestehendes Wohnhaus“ auf dem Flurstück 74 der Flur 7 in der Gemarkung Priort zu erteilen / nicht zu erteilen. Abweichend der festgesetzten Dachneigung von mindestens 22 Grad darf das Dach mit einer Neigung von 15 Grad ausgebildet werden / nicht ausgebildet werden.

Sachverhalt/ Begründung:

Die damalige Gemeinde Priort hat die Gestaltungssatzung „Priort Siedlung“ bereits am 09.07.1994 in Kraft gesetzt. Die Neufassung der Gestaltungssatzung für diesen Siedlungsbereich wurde am 18.03.1999 rechtsverbindlich. Im Jahr 2010 wurden die rechtskräftigen Gestaltungssatzungen der einzelnen Gemeindegebiete der Gemeinde Wustermark einer Kontrolle unterzogen und zu einer Gestaltungssatzung zusammengeführt. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.01.2011 in Kraft getreten.

Die in Rede stehende Festsetzung § 5 Abs. 1 der o. g. Gestaltungssatzung besagt im Wortlaut folgendes:

„Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppel- und Zeltdächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden. Bei Änderungen und Erweiterungen bestehender Wochenendhäuser und Bungalows trifft Satz 1 erst ab einer Dachgrundfläche über 50 m² zu.“

In der Siedlung Priort bestand/besteht vorrangig die Tendenz zur Umnutzung von Wochenendhäusern und Bungalows und der damit verbundenen baulichen Erweiterung zur dauerhaften Wohnstätte. Um Härtefälle zu vermeiden, wurde für die Änderung und Erweiterung bestehender Wochenendhäuser und Bungalows eine „Kappungsgrenze“ für die Ausbildung bestimmter Dachformen und Dachneigungen bestimmt.

Gemäß § 60 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) kann die Bauaufsichtsbehörde, hier das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland, auf Antrag Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift – „Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark“ zulassen, wenn die Abweichungen

1. dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung entsprechen,
2. unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. (allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen) vereinbar sind.

Hierfür ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 30.03.2015 beantragt, abweichend von der laut Gestaltungssatzung vorgeschriebenen 22 Grad Dachneigung den geplanten Anbau mit der 15 Grad Dachneigung entsprechend des Bestandsgebäudes überdecken zu können. Das gesamte Gebäude der Gestaltungssatzung anzupassen wird von dem Antragsteller aus folgenden Gründen als unangemessen bzw. unzumutbar angesehen:

1. aus konstruktiven Gründen

Das Gebäude besteht im Kern aus einer Holzständerkonstruktion aus der Nachkriegszeit, deren Tragfähigkeit für eine neue Dachkonstruktion kaum bzw. nicht mit einem vertretbaren Aufwand verbunden ist. Es ist weiterhin nicht absehbar, welche Folgeschäden eine Demontage des Bestandsdaches an der übrigen Tragkonstruktion zur Folge hätte. Da das Bestandsgebäude in mehreren Bauphasen errichtet wurde, ist zudem keine einheitliche Traufhöhe vorhanden, was weitere zusätzliche Aufwendungen nach sich ziehen würde bzw. die derzeitigen Raum- und Ausbauzustände nicht erhaltbar macht.

2. aus Kostengründen

Die Demontage des Bestandsdaches stellt eine kaum zumutbare Belastung für die Bauherrschaft in finanzieller Hinsicht dar. Allein die Umbaukosten für das Bestandsdach würden sich auf schätzungsweise ca. 49.500 € (siehe Anlage A) belaufen. Unberücksichtigt sind dabei die Umzugs- und Unterbringungskosten für die Dauer der Bauzeit. Die Gesamtkosten für den Anbau sind dagegen derzeit nur mit ca. 48 T€ veranschlagt.

3. bedingte Unzumutbarkeit eines temporären Wohnungswechsels

Für die Dauer der Bauzeit wäre das Gebäude aus technischen und Sicherheitsgründen nicht bewohnbar. Eine Ersatzunterkunft für die Familie stellt eine weitere Belastung dar.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass das Gebäude zunächst in einer Größe von ca. 37 m² mit einem Walmdach errichtet wurde. Später erfolgten ein Anbau mit einer Größe von ca. 33 m² und ein Eingangsbereich von ca. 5 m². Der Anbau wurde mit einem Flachdach ausgeführt. Das bestehende Wohngebäude hat eine Gesamtgröße von ca. 75 m². Der geplante Anbau mit der beantragten abweichenden Dachgestaltung hat eine Größe von ca. 45 m².

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf Projektunterlagen
- Kostenschätzung

Az.: 613007-P/15
10.04.2015