

## Beschluss-Vorlage

zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

am 01. Juni 2022

---

Betreff: Bauantrag; Ausbau Dachgeschoss mit Gauben, Rheingaustraße, Flst.-Nr. 269

Vorgänge: ---

Anlagen: Lageplan, Schnitt, Ansichten

Verteiler: 1 x TV

Bearbeiter/-in: Frau Guarcello/ Herr Speyerer

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB in der vorliegenden Form mit folgenden Maßgaben zu:

1. Das Einvernehmen der Stadt Ladenburg zu der Befreiung von den Festsetzungen der Altstadtsatzung gemäß § 36 Abs. i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bezüglich der geplanten Loggia wird erteilt. Die Dachloggia ist mit einer Dachdeckung gemäß der Altstadtsatzung zu versehen.
2. Die geplanten Gauben sind entsprechend den Festsetzungen der „Altstadtsatzung“ zu gestalten und auszuführen.
3. Materialien im Einzelnen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beantragt den Ausbau des Dachgeschosses mit fünf Gauben und einer Loggia zur Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 91,72 m<sup>2</sup>. Geplant ist ein Wohnflächenzugang von 77,98 m<sup>2</sup>. Die Planung wurde in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen.

**Beurteilung:**

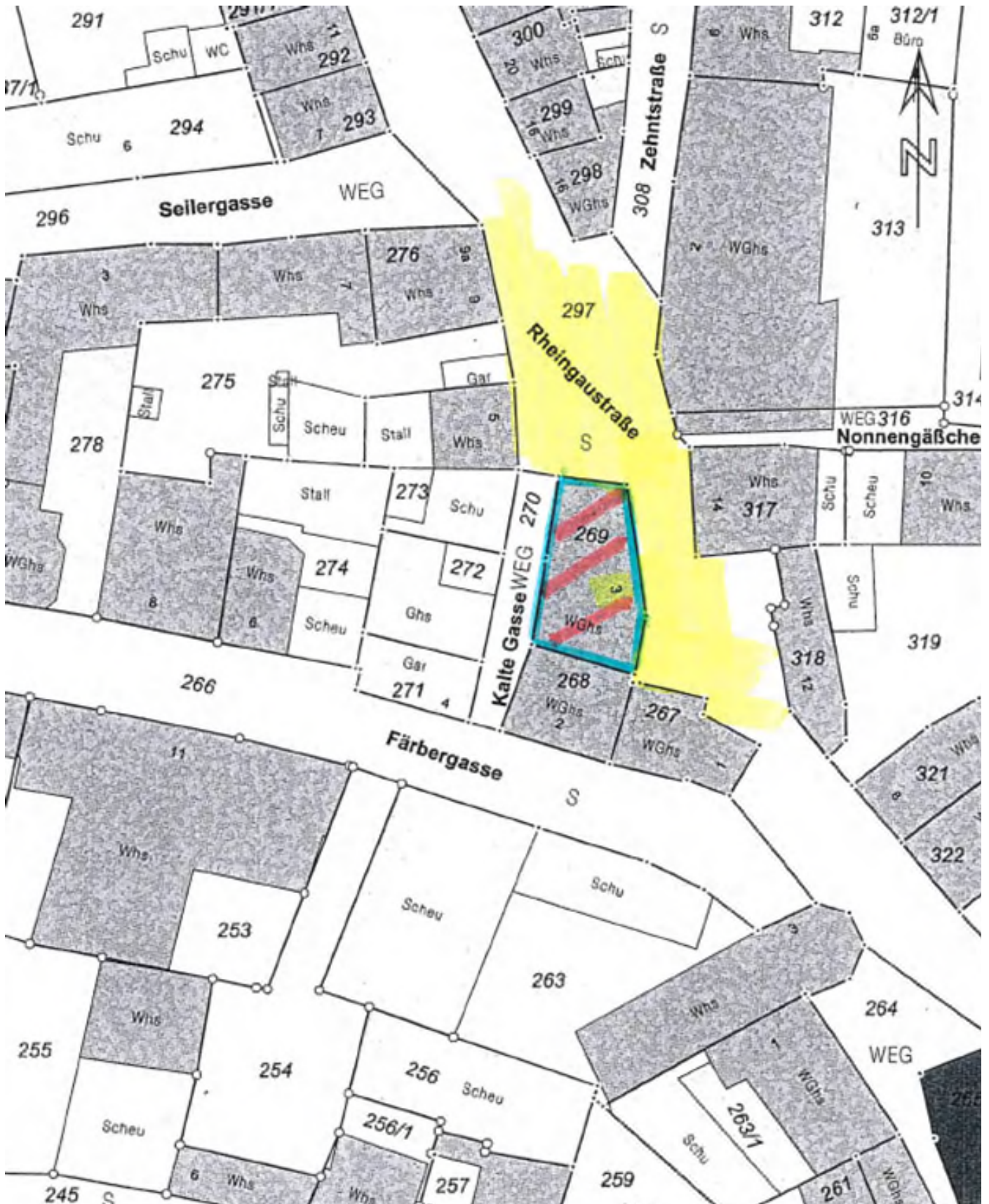
Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben, zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren liegt das Vorhaben im Bereich der Gesamtanlagenverordnung und Altstadtsatzung der Stadt Ladenburg. Außerdem ist das Gebäude ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 2 DschG.

Nach Nr. 3.9 der Altstadtsatzung sind straßenseitige oder von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Balkone oder Loggien in der Regel nicht zulässig.  
Aus diesem Grund bedarf es einer Befreiung von der Altstadtsatzung.

Von Seiten der Verwaltung bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die erfolgte Baumaßnahme, da im Hinblick auf die Loggia in der Rheingaustraße bereits eine gleich gelagerte Befreiung erteilt wurde.

Lageplan:

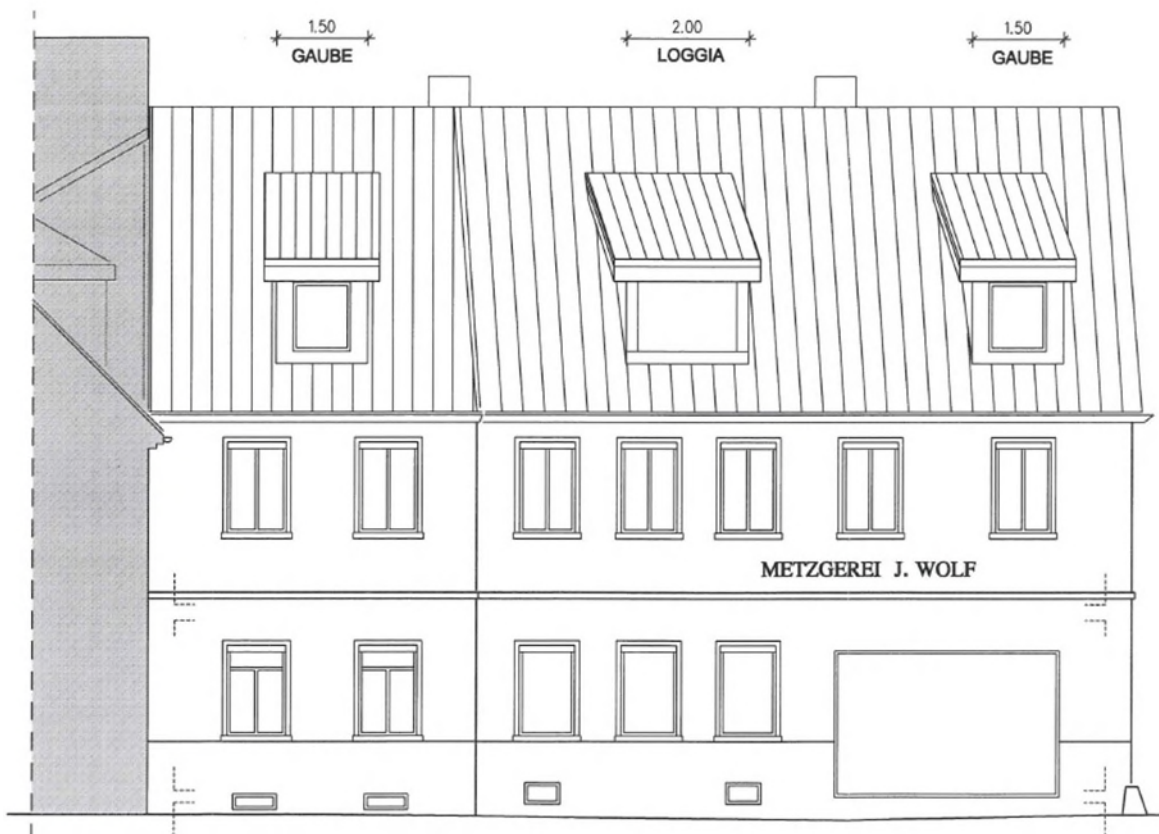




Ansichten:



**ANSICHT WEST**  
( KALTE GASSE )



**ANSICHT OST**