

# BESCHLUSSVORLAGE

## 4. Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Bad Elster der Legislatur 2024 - 2029 am 22.01.2025



öffentlich       nicht öffentlich

**Gegenstand der Vorlage:**      **Bauvorhaben Ersatz von drei Dachgauben durch eine zusammenhängende vergrößerte Dachgaube und Ausbildung einer Dachterrasse an eine bestehende Loggia als Austritt. Wiederausbildung der Turmspitze nach historischem Vorbild, Lindenstraße 9, Knopp Immobilien GbR**

- Einvernehmen zum Baugesuch

Einbringer:                      Olaf Schlott, Bürgermeister  
erarbeitet:                      Katja Renz, Sachbearbeiterin Bauverwaltung  
gesetzliche Grundlagen:      § 36 Abs. 1 BauGB  
vorberaten:                      -  
Beteiligung Ortschaftsrat:      -  
Finanzierung:                    -

**Beschluss:**                      **Der Technische Ausschuss der Stadt Bad Elster erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben**

**Bauherr:**                      **Knopp Immobilien GbR**

**Bauort:**                      **Lindenstraße 9  
Bad Elster, Flurstück 379**

**Bauvorhaben:** **Ersatz von drei Dachgauben durch eine zusammenhängende vergrößerte Dachgaube und Ausbildung einer Dachterrasse an eine bestehende Loggia als Austritt. Wiederausbildung der Turmspitze nach historischem Vorbild.**

**mit folgenden Auflagen:**

- 1. Die Fenster in der neu zu errichtenden Dachgaube der Südansicht sind mit horizontalen und vertikalen Fensterteilungen auszugestalten.**
- 2. Das Balkongeländer ist als Metall- oder Holzkonstruktion auszuführen. Die Geländerstäbe sind senkrecht anzuordnen und die Farbgebung ist auf die Fassade abzustimmen.**
- 3. Die Fensterläden an den Dachgauben in der Westansicht sind zu erhalten.**

### **Begründung:**

Im Rahmen des o.g. Baugenehmigungsverfahrens erbittet die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis gemäß § 36 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen der Stadt Bad Elster als betroffene Gemeinde.

Gem. Flächennutzungsplan ist das betroffene Flurstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Eine Prüfung des Vorhabens mit den Bestimmungen der städtischen Werbeanlagensatzung vom 01.07.1994 ist nicht erforderlich.

Die Gestaltungssatzung für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster vom 01.07.1993, in der Fassung vom 21.11.2023, beschlossen am 01.11.2023, ist berührt.

Eine Prüfung der Verwaltung mit den verpflichtenden Angaben der Verwaltung gem. Formular „*Stellungnahme der Gemeinde gem. § 36 BauGB*“ hat folgendes ergeben:

### **Ansicht Süd:**

#### **1. Dachgauben**

Die bestehenden drei Dachgauben sollen durch eine vergrößerte zusammenhängende Dachgaube ersetzt werden. Nach § 5 Abs. 1 Gestaltungssatzung sind Dachaufbauten, die der Gliederung der Dachlandschaft dienen zu erhalten. Weiterhin ist eine Vergrößerung der Fensterflächen vorgesehen. Dabei sind in den Planzeichnungen keine Fensterteilungen erkennbar. Es ist zu beachten, dass Fensterteilungen gem. § 4 Abs. 4 Gestaltungssatzung zu erhalten sind.

#### **2. Dachterrasse**

An einer bereits bestehenden Loggia soll eine Dachterrasse ausgebildet werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass Balkongeländer als Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen sind. Die Geländerstäbe sind generell senkrecht anzuordnen und die Farbgebung ist auf die Fassade abzustimmen (§ 4 Abs. 7 Gestaltungssatzung)

#### **3. Fenster Erdgeschoss**

Bei den Fenstern im Erdgeschoss des Gebäudes finden die vorhandenen Rundbogen weiterhin Anwendung. Allerdings ist eine Änderung der Fensterteilungen in den Planzeichnungen ersichtlich. Hier ist darauf hinzuweisen, dass Fensterteilungen gem. § 4 Abs. 4 Gestaltungssatzung zu erhalten sind.

#### **4. Zugang Erdgeschoss**

Die Öffnung eines Fensters im Erdgeschoss verbunden mit der Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum Gebäude war bereits Bestandteil des vorangegangenen Bauantrages vom Februar 2024 und wurde seitens des Landratsamtes Vogtlandkreis mit Bescheid vom 03.05.2024 genehmigt.

#### **5. Photovoltaik**

Die Dachfläche der Südansicht soll vollflächig mit Photovoltaikplatten belegt werden. Hierzu sieht die Gestaltungssatzung keine einschränkenden Regelungen vor.

### **Ansicht West:**

#### **1. Fenster Erdgeschoss**

Vgl. Ansicht Süd Nr. 3

#### **2. Fenster Anbau**

Das Fenster im Anbau zum Hauptgebäude ist im Bestand ebenfalls mit Rundbogen und Fensterteilung ausgebildet. In der nun vorliegenden Planzeichnung ist kein Rundbogen sowie keinerlei Fensterteilung vorhanden. Zudem wurde das Fenster als einzigstes in der Fassadenansicht in der Farbe anthrazit bereits eingebaut. Aus dem Schriftverkehr mit der Bauherrin geht hervor, dass der Sandsteinbogen aufgrund statischer Notwendigkeiten entfernt werden musste. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung liegt der Stadt Bad Elster hierzu jedoch nicht vor.

Die Stadt Bad Elster wird der vorliegenden Begründung der Bauherrin folgen und stimmt den beschriebenen Änderungen zu. Die Zustimmung erfolgt mit der Empfehlung, den Anbau optisch vom Hauptgebäude abzusetzen.

#### **3. Fensterläden**

Die vorhandenen Fensterläden an den Dachgauben der Westansicht sind wie in der Planzeichnung vorgesehen zu erhalten.

### **Ansicht Nord:**

#### **1. Turmspitze**

Gem. Bauantrag soll die Turmspitze nach historischem Vorbild wiederausbildet werden. Als historisches Vorbild dient dem Bauherren hierbei die reduzierte und umgestaltete Variante aus dem Jahr 1934/35.

#### **2. Fenster**

Gemäß vorliegender Planzeichnung ist seitens der Bauherren geplant, im Erdgeschoss Fenster einzubauen, die neben einer vertikalen auch eine horizontale Teilung aufweisen, ähnlich den Fenstern im Bestand. Tatsächlich wurden jedoch Fenster ohne die entsprechende horizontale Teilung eingebaut, in gleicher Optik wie in der West- und Südansicht. Wir gehen hier davon aus, dass es sich an dieser Stelle um eine falsche Plandarstellung handelt.

### 3. Dachgauben

Gem. Planzeichnung bleibt die Gliederung der Dachlandschaft nach § 5 Abs. 1 Gestaltungssatzung erhalten.

#### Ansicht Ost:

##### 1. Fensterflächen/ Dachgauben

Mit Schreiben vom 03.01.2025 beantragte die Knopp Immobilien GbR nachträgliche Änderungen in der Ansicht Ost. Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis kann die beantragte Änderung der bestehenden Bauakte hinzugefügt werden und wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Gemäß der nun vorliegenden Planzeichnung beabsichtigt der Bauherr den Rückbau der bestehenden Fenstergitter. Weiterhin ist zur Schaffung eines barrierefreien zweiten Fluchtweges die bodentiefe Verlängerung eines Fensters vorgesehen. Im rechten Bereich der Ansicht ist eine Verkleinerung der vorhandenen Fensterfläche sowie der Einbau eines neuen Fensters geplant. Zu den genannten Änderungen gibt es seitens der Stadt Bad Elster keine Einwände.

Entsprechend der am 03.01.2025 nachgereichten Planzeichnung ist keine Änderung bei der Gliederung der Dachlandschaft vorgesehen.

#### Weiterhin sind aus Sicht der Verwaltung folgende Empfehlungen auszusprechen:

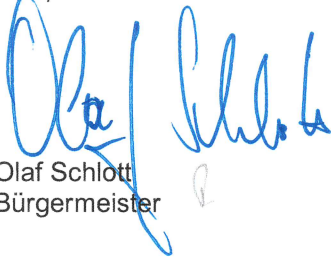
##### 1. Vorgarten

Hierfür ist § 6 Gestaltungssatzung entsprechend zu beachten und anzuwenden. Mögliche Abweichungen sind rechtzeitig zu beantragen.

##### 2. Hausname

Gemäß § 4 Abs. 6 Gestaltungssatzung sind vorhandene Gebäudenamen an der Fassade zu erhalten. Die Stadt Bad Elster empfiehlt deshalb, den Gebäudenamen im Zuge der Sanierungsarbeiten wiederherzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Baugesuch unter Einhaltung der genannten Auflagen zuzustimmen und die entsprechenden Hinweise in die Stellungnahme aufzunehmen.



Olaf Schlott  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

- Bauantrag nebst Baubeschreibung
- Planzeichnungen
- Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung vom 22.11.2024 inkl. Schriftverkehr
- Antrag und Ansichtsplan zur Änderung der Ostansicht vom 03.01.2025
- Stellungnahme im Entwurf