

§ 7 Abs. 6 der Satzung (Farbgebung)

Absatz 6 bestimmt, dass Fenster, Haustüren und -tore holzfarben bzw. in den Farbtönen weiß, braun bis rotbraun und dunkelgrün zulässig sind. Der Bauherr beabsichtigt, die Fenster/Türen und Sprossen in einer anthrazitfarbenen Farbgebung herzustellen.

Der Zweck der Satzungsregelung dient der Beschränkung auf die ursprüngliche Farbgestaltung von Fenstern, Haustüren und -toren, der vor 1935 errichteten Gebäude. Das Objekt Körnerstraße 1 aus dem Jahr 1960 gehört nicht zu den Gebäuden, deren typische Gestaltung mit der Satzung bewahrt werden soll. Das ist im Rahmen der Ermessensausübung besonders zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 1 Fassadenöffnungen

Absatz 1 bestimmt, dass bei Neu- und Umbauten Gebäudefassaden in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern sind. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss straßenseitig mindestens 70 % und darf höchstens 80 % betragen.

Der Anteil der geschlossenen Wandfläche am beantragten Umbau beträgt nur 65,7 %.

Der Zweck der Satzungsregelung baut auf einer Ermittlung ortsbildtypischer Wandöffnungen von Gebäuden von vor 1935 auf. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen straßenseitig liegt danach zwischen 71 und 80,5 %, im Durchschnitt bei 77 %.

Auch hier gilt der zu berücksichtigende Umstand, dass es sich um ein in den 1960er Jahren gebautes Gebäude handelt, dass nicht den Gestaltungsprinzipien der vor 1935 errichteten Gebäude entspricht.

§ 9 Absatz 2 und 3 Fenster, Türen, Schaufenster

Absatz 2 bestimmt, dass bei Neu- und Umbauten Glasflächen, die 0,70 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen sind. Glasflächen, die 1,30 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelposten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,00 m oder höher sind, müssen im oberen Drittel durch ein horizontales Element (Kämpfer) geteilt werden.

Absatz 3 bestimmt, dass bei Neu- und Umbauten im rückwärtigen Bereich Glasflächen, die 1,50 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen sind. Glasflächen, die 2,50 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelposten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 2,00 m oder höher sind, müssen im oberen Drittel durch ein horizontales Element (Kämpfer) geteilt werden.

Die geplante Fenstergliederung entspricht nicht den beiden obigen Vorschriften, die prinzipiell auf eine ortsbildtypische Gestaltung im gesamten Satzungsgebiet abstellen. Bei einer differenzierten Fokussierung auf die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks ist jedoch festzustellen, dass durch den Wechsel von Alt- und Neubauten die Regelungen der Satzungen hier nicht prägend sind. Ein unbedingtes Festhalten an der Satzung wäre deshalb nicht vertretbar und auch bei der

beabsichtigten Gesamtgestaltung nicht von Vorteil.

§ 10 Absatz 1 Besondere Bauteile

Absatz 1 bestimmt, dass im rückwärtigen Bereich Balkone, Loggien und Wintergärten maximal 50 % der Fassadenbreite einnehmen und höchstens 1,50 m auskragen dürfen. Sie müssen zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen und in Material und Farbton an die rückwärtige Fassade angepasst sein.

Der Zweck dieser Regelung liegt in einer moderaten an den Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung orientierten Gestaltung rückwärtiger Gebäudeseiten für jene bauliche Anlagen, die für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen sollen. Hinzu kommt, dass eine Überschreitung rückwärtiger Fassaden, die hier zugleich die Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen abbilden, nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 23 Baunutzungsverordnung prinzipiell nur geringfügig sein soll.

Mit einem Anteil der Balkone in Bezug auf die Fassadenbreite von 85,05 %, im Erdgeschoss, unter Hinzuziehung des Eingangsbereiches sogar von 92,50 % werden die vorgenannten Anforderungen deutlich überschritten. Mit Blick auf die vom Gesetzgeber auf Bundesebene in 2017 verabschiedeten Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung (vgl. hierzu § 34 Absatz 3 a BauGB) können die Abweichungen aber vertretbar sein, wenn:

- das Vorhaben der Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken dient,
- städtebaulich vertretbar ist und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Voraussetzungen sind gegeben. Durch das Vorhaben werden keine Belange berührt, die nach dem Abwägungsgebot der Bauleitplanung zwar ausgleichsbedürftig sind, aber im Rahmen der Baugenehmigung und auf sonstige Weise nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Materialien der Balkonanlage, eine verzinkte Stahlunterkonstruktion, eine Balkonüberdachung aus Verbundsicherheitsglas, eine Stahlbetonbalkonbodenplatte, schmale verschiebbare Holzelemente, feingliedrige Balkonkonstruktionen und feingliedrige Brüstungselemente, wirkt die beabsichtigte Balkonkonstruktion sehr filigran und steht keinesfalls massiv vor der faktischen rückwärtigen Baugrenze. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der näheren Umgebung ein.

Störungen für das unmittelbare Nachbargrundstück an der Körnerstraße 4 sind nicht zu befürchten. Bei einer geschlossenen Bebauung, wie im vorliegenden Fall, bleiben die Seitenwände der Vorbauten, hier der Balkonanlagen, bei der Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO LSA außer Betracht.