

An die untere Bauaufsichtsbehörde
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Stadt Dessau-Roßlau
Bauordnungsamt
Gustav-Bergt-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes		☒ ja ☐ nein
Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
Bei juristischen Personen ist der Nachweis der Vertretungsmacht beizufügen.		

2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
- Um-/Ausbau der Büroeinheiten zu Wohneinheiten - Teilweiser Dachgeschossausbau - Hofseitige Anbringung von Balkonen

3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil
Stadt Dessau-Roßlau	
Straße, Haus-Nr.	Gemarkung
Körnerstraße 1	Dessau
Flur	Flurstück
4	341, 342, 343, 344, 345

4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

☒ Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen :

Gestaltungssatzung für den Teil des Sanierungsgebietes Dessau Nord (Teilbereich A)
hier:

- § 7 Absatz 6 Farbgebung
- § 8 Absatz 1 Fassadenöffnungen
- § 9 Absätze 2 und 3 Fenster, Türen, Schaufenster
- § 10 Absatz 1 Besondere Bauteile

☐ Ausnahme nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen: ☐ Befreiung nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen: ☐ Ausnahme von Regelungen der BauNVO:

beantragt.

Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

siehe Anlage

6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

a.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück	
b.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück	
c.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück	
d.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück	
Datum, Unterschrift Bauherr(in) 28.05.2020		Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser(in) / Bauvorlagenberechtigte(r) 28.05.2020
x		x

**Begründung zum Abweichungsantrag
zur Gestaltungssatzung für den Teil des Sanierungsgebietes Dessau Nord (Teilbereich A)**

Der Gebäudekomplex Körnerstraße 1 besteht aus dem Gebäude entlang der Körnerstraße und dem Gebäude Albrechtstraße. Beide Gebäude sind durch einen Zwischenbau miteinander verbunden. Das Gebäude entlang der Körnerstraße wurde 1960 als Verwaltungsgebäude errichtet. Klar gegliedert, trägt es die Merkmale eines klassischen Bürogebäudes und fällt dadurch aus dem Rahmen des eigentlichen Grundgedankens der Erhaltung und Gestaltung des Gründerzeitviertels. Die meisten Gebäude wurden zwischen 1880 -1914 errichtet. Die Gestaltungssatzung bezieht sich daher in seinen Vorgaben im Wesentlichen auf vor 1935 errichtete Gebäude.

Wegen der vorhandenen Gebäudestruktur sind die gestalterischen Vorgaben nicht in jedem Fall vorteilhaft für die Fassadenarchitektur umzusetzen.

So bleibt das ehemalige Bürogebäude mit dem vorgelegten Entwurf als Baukörper, der nicht in der gründerzeitlichen Phase errichtet wurde, ablesbar.

Von nachfolgenden Anforderungen der Gestaltungssatzung soll nunmehr abgewichen werden.

Farbgebung

§ 7 Absatz 6

„Fenster, Haustüren und -tore sind holzfarben bzw. in den Farbtönen weiß, braun bis rotbraun und dunkelgrün zulässig.“

Geplant ist, die Fenster, Türen und Sprossen in einer anthrazitfarbenen Farbgebung herzustellen.

Dies entspricht nicht der Vorgabe der Gestaltungssatzung.

Eine Abweichung ist möglich, da dies konform geht mit dem § 7 Absätze 1 -5 der Gestaltungssatzung, insbesondere mit den Absätzen 2 und 3. Für die sichtbar verputzten Hauptwandflächen sind helle und gedeckte lichte Farbtöne aus den Bereichen gelb, beige, braun, grau, graugrün und graublau in Hellbezugswerten von 50 – 80 zu verwenden. Anstrichstoffe (z.B. Dispersions- oder Latexfarbe), die eine glänzende Oberfläche ergeben, sind unzulässig. Erd- und Obergeschosse sowie Erker sind farblich als Einheit zu gestalten. Architekturdetails und Akzente sind in Abstufungen der Hauptfarbe bis zu einem Hellbezugswert von 90 zulässig.

Die Fassadengrundfarbe soll hellgrau sein (Hellbezugswert: 71,5), der Sockel wird farblich in grau abgesetzt und die Fensterrahmung anthrazit ausgeführt, so dass eine farbliche Einheit in Graustufungen entsteht. Die Sonnenschutzelemente werden einen Hellbezugswert von 57 erreichen.

Fassadenöffnungen

§ 8 Absatz 1

„Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudefassaden in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss straßenseitig mindestens 70 % und darf höchstens 80 % betragen.“

Bei der beantragten Ausführung der Straßenfassade beträgt der Anteil der geschlossenen Wandfläche 65,7 %.

Um die harmonische Gestaltung der Straßenfassade umzusetzen wird eine Abweichung wegen der Geringfügigkeit der Unterschreitung beantragt.

Fenster, Türen, Schaufenster

§ 9

Absatz 2

„Bei straßenseitigen Fenstererneuerungen an Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden sowie bei Neu- und Umbauten sind Glasflächen, die 0,70 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen. 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

„Bei Fenstererneuerungen vor 1935 errichteter Gebäude sowie bei Neu- und Umbauten im rückwärtigen Bereich sind Glasflächen, die 1,50 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen. 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 v.g. Vorschriften.

Jedoch ist die Anordnung von Kämpfern im oberen Fensterdrittel, die Mindestbreiten von Kämpfern und Mittelposten sowie die Teilung von Glasflächen gestalterisch nicht vorteilhaft an diesem vorhandenen Gebäude umsetzen.

Damit kann auch deutlich gemacht werden, dass es sich ursprünglich nicht um einen gründerzeitlichen Duktus handelt. Das klar gestaltete ehemalige Bürogebäude soll in seinem Baukörper ablesbar bleiben. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von § 9 Abs. 2 und 3 der Gestaltungssatzung beantragt.

Besondere Bauteile

§ 10 Absatz 1

„Windfänge und Arkaden sind bei Neu- und Umbauten straßenseitig nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich dürfen Balkone, Loggien und Wintergärten maximal 50 % der Fassadenbreite einnehmen und höchstens 1,50 m ausragen. Sie müssen zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen und in Material und Farbton an die rückwärtige Fassade angepasst sein.“

Der Bauantrag sieht Folgendes vor:

- Gebäudefront gesamt: 47,50 m
- Balkone (1,50 m tief): 4 x 10,10m = 40,40 m
- Eingangsbereich (ca. 3 m tief, nur im EG): 3,54 m

Der Anteil der Balkone in Bezug auf die Fassadenbreite beträgt damit 85,05 %, im Erdgeschoss, unter Hinzuziehung des Eingangsbereichs, 92,50 %.

Damit wird die Vorgabe der Gestaltungssatzung erheblich überschritten.

Darüber hinaus wird die rückwärtige vorhandene faktische Baugrenze, diese liegt auf Höhe der vorhandenen Gebäuderückfront, um 1,50 m, im Eingangsbereich auf einer Länge von 3,54 m um ca. 3,00 m, überschritten.

Die Abweichung wird mit der Begründung beantragt, dass mit der begehrten Gestaltung der rückwärtigen Fassade, insbesondere durch die Gestaltung, die Größenverhältnisse und die Symmetrie der Balkone, einer ausgewogene Gliederung der Fassade - und damit der Satzung - Rechnung getragen wird.

Hinzu kommt, dass durch die gewünschten Materialien verzinkte Stahlunterkonstruktion, Balkonüberdachung aus VSG (satiniert), Stahlbetonbalkonbodenplatte, schmale verschiebbare Holzelemente, feingliedrige Balkonkonstruktionen und feingliedrige Brüstungselemente, die gewünschten Balkonkonstruktionen, sehr filigran wirken, keinesfalls massiv vor der eigentlichen rückwärtigen Baugrenze stehen und sich somit harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Bei einer geschlossenen Bebauung, wie hier vorhanden, bleiben die Seitenwände der Vorbauten, hier der Balkonanlagen, bei der Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO LSA außer Betracht.

Nachbarliche Belange werden durch die neue Balkonanlage damit nicht berührt.

Darüber hinaus gibt es im Quartier eine Vielzahl von Beispielen mit ähnlicher Konstellation und damit ist eine Vorprägung bereits im Quartier vorhanden.

Fazit:

Die Abweichungen von der Gestaltungssatzung können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange vereinbar sind.

Dies ist hier der Fall.

Mit der begehrten Planung bleiben die Besonderheiten des klar gestalteten ehemaligen Bürogebäudes in seinem Baukörper ablesbar und es wird noch einmal betont, dass es sich ursprünglich nicht um einen gründerzeitlichen Duktus handelt.

Öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Anlagen:

- Straßenfassade, farbig, vermaßt, auch mit Fenstervermaßung
- Hoffassade, farbig, vermaßt, auch mit Fenstervermaßung
- Bestandsfotos
- Detailfotos vom Übergang zur Nachbarbebauung Körnerstraße 4

