

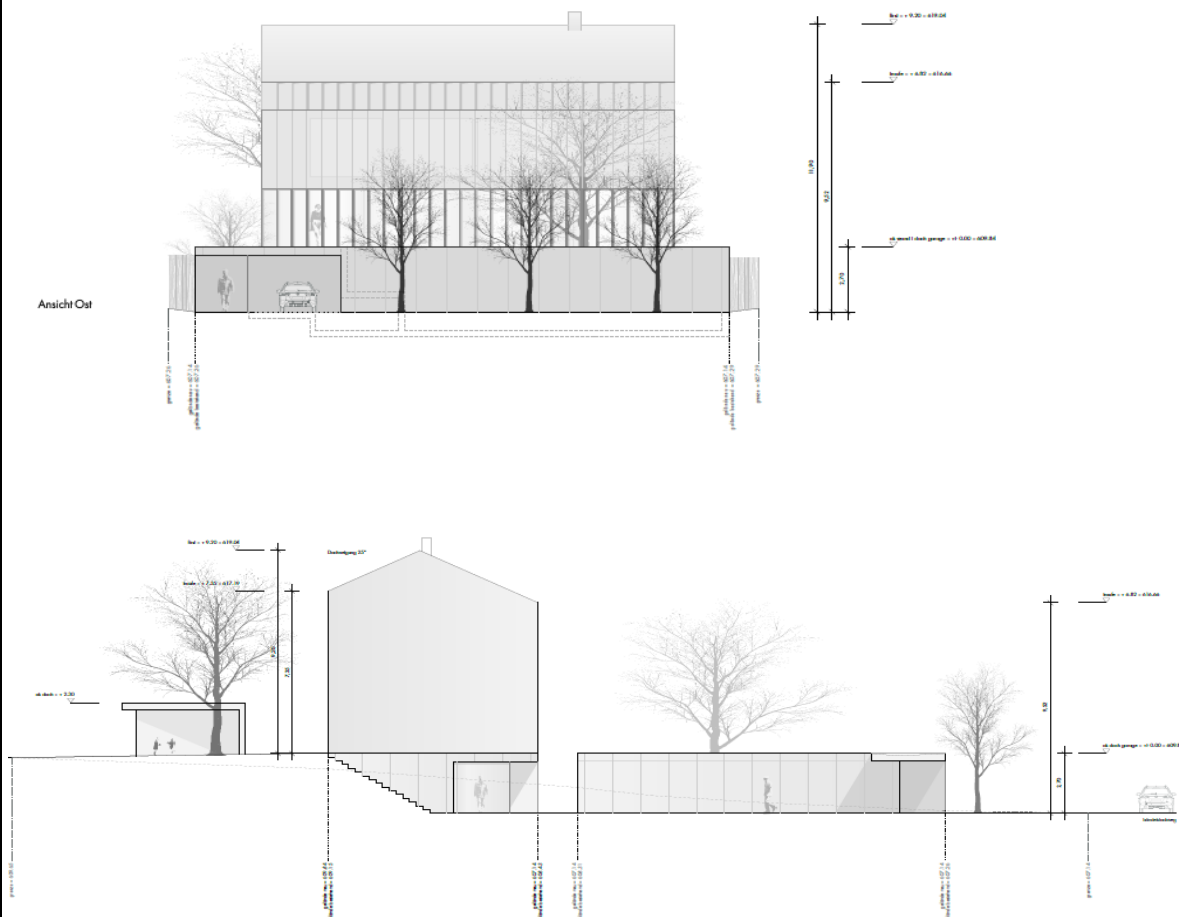


STADT AULENDORF

Stadtbauamt Karin Schellhorn-Renz		Vorlagen-Nr. 40/346/2018									
Sitzung am 12.12.2018	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung								
TOP: 2.6 Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Schuppens, Neubau eines Wohnhauses mit freistehender Garage, Aulendorf, Bündelstockweg 3, Flst. 582/2											
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Schuppen und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bündelstockweg 3, Flurstück 582/2 in Aulendorf.</p> <p>Abbruch Wohngebäude Das für den Abbruch vorgesehene eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach stammt aus dem Jahr 1950. Mit dem Wohnhaus soll ein eingeschossiger Schuppen mit Satteldach abgebrochen werden.</p> <p>Gebäudedaten</p> <table border="1"> <tr> <td>Grundfläche</td> <td>12,20 m x 8,30 m (101,26 qm)</td> </tr> <tr> <td>Umbauter Raum</td> <td>550 m³</td> </tr> <tr> <td>Dachform / Dachneigung</td> <td>SD / 48 °</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>Ca. 8,90 m</td> </tr> </table> <p>Neubau Wohnhaus Das geplante Wohnhaus wird mit einer Grundfläche von 16,20 m x 8,98 m zweigeschossig mit ca. 1,50 hohem Kniestock und 25° geneigtem Satteldach ohne Dachüberstand erbaut.</p> <p>Die Gesamthöhe des Gebäudes in Bezug zur Straße beträgt ca. 10,90 m. Zum ansteigenden Hang hin tritt der First mit 9,20 m über das Gelände.</p> <p>Im Untergeschoss sind durch die vorhandene Hanglage des Grundstücks neben den Technik-, Arbeits- und Lagerräumen der Zugang zum Gebäude und eine Sauna eingeplant.</p> <p>Die Garage wird in Abstand entlang der südwestlichen Grenze eingeschossig mit Flachdach errichtet. Das Gesamtensemble mit ebener Freifläche zwischen Wohnhaus und Pool endet in 5 m Abstand zum Bündelstockweg mit der durch eine eingeschossige Außenwand parallel zur Straße verlaufende Pooleinfriedung.</p> <p>Wohnhaus, Garage und Einfriedung zur Straße sind weitgehend in Sichtbeton gehalten. Das Wohnhaus erhält an den Längsseiten eine vorgehängte Fassade aus Glasfaserbetonplatten, welche die Glasflächen im Obergeschoss verblendet. Die Giebelseiten des Gebäudes sind fensterlos.</p> <p>Zu den Nachbargrenzen wird das Grundstück mit Hecken eingefriedet. Auf der Stellplatzfläche zwischen Bündelstockweg und Pooleinfriedung sind 3 Baumpflanzungen geplant.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.12.2018</p> <p>Das geplante Wohngebäude soll im unbeplanten Innenbereich errichtet werden und ist nach §</p>				Grundfläche	12,20 m x 8,30 m (101,26 qm)	Umbauter Raum	550 m ³	Dachform / Dachneigung	SD / 48 °	Gebäudehöhe	Ca. 8,90 m
Grundfläche	12,20 m x 8,30 m (101,26 qm)										
Umbauter Raum	550 m ³										
Dachform / Dachneigung	SD / 48 °										
Gebäudehöhe	Ca. 8,90 m										

34 BauGB zu beurteilen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbeplanten Innenbereich im Übrigen nach § 34 BauGB. Danach 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. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung ist somit der Bündelstockweg maßgebend.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben ist als Einfamilienhaus nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die bebaute Grundfläche ist mit der in auf den umgebenden Grundstücken bebauten Grundfläche vergleichbar.

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG sowie II+DG. Das Bauvorhaben sieht eine Geschossigkeit von II Vollgeschossen vor und liegt somit im Rahmen der Umgebungsbebauung.

Das Dachgeschoss wird einen Kniestock erhalten. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist unwesentlich höher als der abgängige Bestand. Durch die Zweigeschossigkeit mit Kniestock und ohne Dachüberstand wird das Gebäude jedoch etwas höher erscheinen als das bisherige Gebäude.

Durch die auf der benachbarten Straßenseite liegenden Gebäude Bändelstockweg 2 und 4 ist bezüglich der Gebäudehöhe ein gleiches Erscheinungsbild in der Nachbarschaft gegeben.

Dachform

Das geplante Wohngebäude soll ein flach geneigtes Satteldach mit 25° erhalten. Die umliegenden Gebäude haben alle Sattel- und Walmdächer. Die Dachform zählt nicht als Kriterium des Einfügegebots.

Gebäudehöhen

Der First des geplanten Wohngebäudes ist um 0,50 m höher als das zum Abbruch vorgesehene Bestandsgebäude.

Stellplätze

Neben der Doppelgarage sind auf dem Grundstück 3 Stellplätze geplant.

Durch die Hanglage und die vorhandene Grundstücksgröße von 1009 m² fügt sich das massive Gebäude gut in die Umgebungsbebauung ein.

Angrenzer

Der Antragsteller hat die Zustimmung der Eigentümer durch Vorstellung der Planung selbst bei den Angrenzern eingeholt.

Ergebnis

Das geplante Wohnhaus fügt sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Das Flachdach der Garage sollte vor dem Hintergrund der Retention als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.
2. Das Flachdach ist als begrüntes Flachdach auszuführen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 04.12.2018