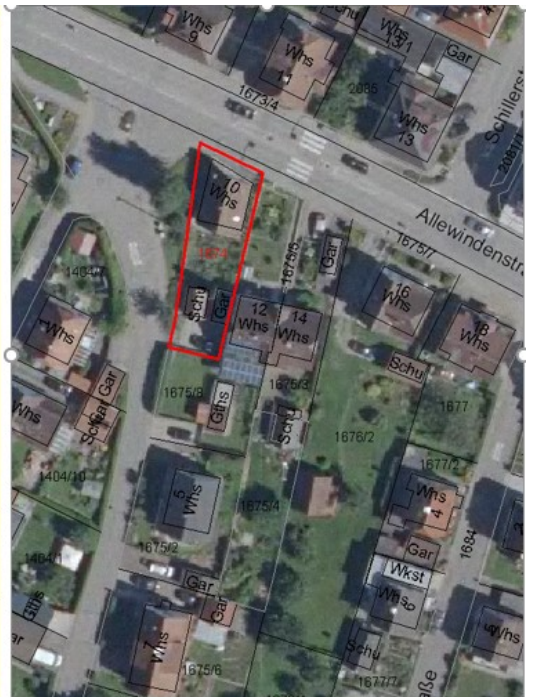


Stadtbauamt Karin Schellhorn-Renz		Vorlagen-Nr. 40/358/2019	
Sitzung am 13.02.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau eines Wohnhauses und Abbruch einer Scheune, Allewindenstraße 10, Flst. Nr. 1674, Aulendorf			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 1674 in der Allewindenstraße 10 in Aulendorf. Auf dem Grundstück soll eine bestehende Scheune abgebrochen werden. Das 1-geschossige Wohnhaus mit 45 ° geneigtem Satteldach soll mit den Grundmaßen von 10,10 m x 5,75 m mit einer Firsthöhe von ca. 6,96 m erstellt werden. Zur Belichtung des Dachgeschosses ist auf beiden Dachflächen eine Gaube eingepplant. Weiter soll eine Grenzgarage mit 2,85 m x 5,50 m an der südöstlichen Grenze errichtet werden. Die Garage erhält ein Flachdach mit einer Gesamthöhe von 2,75 m. Für das Vorhaben ist im Mai 2018 eine Bauvoranfrage gestellt worden. Mit der Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob an diesem Standort ein Wohnhaus mit geplanter Grundfläche und Kubatur planungsrechtlich zulässig ist. Der Bauvoranfrage wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung vom 13.06.2018 das Einvernehmen erteilt. Das jetzt vorliegende Vorhaben entspricht der damaligen Bauvoranfrage. Auf dem Flurstück befindet sich ein Wohngebäude mit gleicher Dachform und Geschossigkeit aus dem Baujahr 1874, welches in seiner jetzigen Gestalt erhalten bleiben soll. Zusätzlich sind ein Schuppen und eine Garage auf dem Grundstück vorhanden, welche im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden sollen.			
			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenbereich
 Baulinienplan I „Sandäcker“ vom 06.08.1954
 Rechtsgrundlage: §§ 34 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 14.01.2019

Der Baulinienplan setzt eine Baulinie im parallelen Abstand zu den Straßen fest. Dieser Verlauf der Baukörper entlang der Straße wird auch mit dem geplanten Gebäude weiterverfolgt. Das Landratsamt beurteilt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ausschließlich nach § 34 und wird den Baulinienplan nicht heranziehen.

Nach § 34 BauGB 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.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben mit einer Wohnnutzung ist demnach 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, Geschosszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche) ist im allgemeinen Wohngebiet auf GRZ = 0,4 festgesetzt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 330 m² sind mit dem geplanten Neubau mit 52,3 m² und dem Bestand 41,4 m² und der Garage mit 15,5 m² eine gesamte Grundfläche von 109,26 m² überbaut. Dies ergibt eine GRZ von 0,33 und ist damit zulässig.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück sowie die Umgebungsbebauung ist eingeschossig. Es sind Kniestöcke vorhanden und Dachgeschosse sind weitgehend ausgebaut. Die Satteldächer weisen eine Dachneigung von 38 ° bis 45° auf. Das Bauvorhaben sieht die gleiche Geschossigkeit vor und hält somit diesen Rahmen ein.

Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes sowie die Dachneigung entspricht dem bestehenden Gebäude Allewindenstraße 10.

Es sind auf einigen Gebäuden in der näheren Umgebung stehende Dachgauben vorhanden.

Ergebnis

Eine innerstädtische Nachverdichtung kann an dieser Stelle vertreten werden. Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein. Garage und Stellplatz sind Bestandteil der Planung.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten, Perspektiven

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 05.02.2019

☐ Bürgermeister

☐ Kämmerei

☐ Hauptamt

☒ Bauamt

☐ Ortschaft