



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/425/2019	
Sitzung am 26.06.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.5 Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Teilabbruch Garage Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschosses des Wohnhauses im Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 in Aulendorf.</p> <p>Der Speicher soll als Wohnraum umgenutzt werden. Des Weiteren wird die Errichtung einer Gaube an der rückwärtigen Gebäudeseite sowie der Einbau von Dachfenstern auf der Straßenseite beantragt.</p> <p>Das Dachgeschoss des bestehenden II-geschossigen Wohngebäudes mit Satteldach soll zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Im rückwärtigen Gebäudebereich wird eine an das Gebäude angebaute Garagenteilstück abgebrochen. Auf der Fläche werden 4 Stellplätze eingerichtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan: Innenstadt; Innenstadt-1. Änderung (in Aufstellung) Veränderungssperre vom 17.06.2016 Rechtsgrundlage: §§ 30, 34, 14 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 13.05.2019 Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB</p> <p>Das Landratsamt sieht Dachgeschossausbauten als genehmigungspflichtig an, wenn eine ganze Wohnung eingebaut wird, da hierbei Prüfungen zum Brandschutz und der Statik erforderlich sind. Sofern die Nutzungsänderung mit Eingriffen in die Dachhaut (z.B. Gauben, usw.) einhergeht, liegt immer eine Genehmigungspflicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Gebietstyp setzt eine Nutzung mit vorwiegend Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Die Nutzung des Dachgeschosses als weitere Wohnung ist zulässig.</p> <p>Bauvorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Veränderungssperre ist als öffentlich-rechtliche Vorschrift zu beachten.</p> <p>Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes und der ortsbildprägenden Gebäude gerichtet.</p>			

Die Dachgaube sowie die Größe der Dachfenster wurden im Vorfeld der Planungen mit dem Bauamt abgestimmt. Die geplante Lage und Größe von Gaube und Dachfenstern entspricht den Vorgaben der im Entwurf befindlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Entsprechend sind die Dachfenster mit der maximalen Größe von 1,0 m Breite und 1,80 m Höhe zulässig und auch so auszuführen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Vorhaben das Einvernehmen erteilt werden. Der Ausnahme von der Veränderungssperre sollte zugestimmt werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.
3. Die Dachfenster sind wie geplant auszuführen. Eine maximale Größe von 1,0 m Breite und 1,80 m Höhe ist einzuhalten.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Einspruch von Frau Sonntag

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 07.06.2019