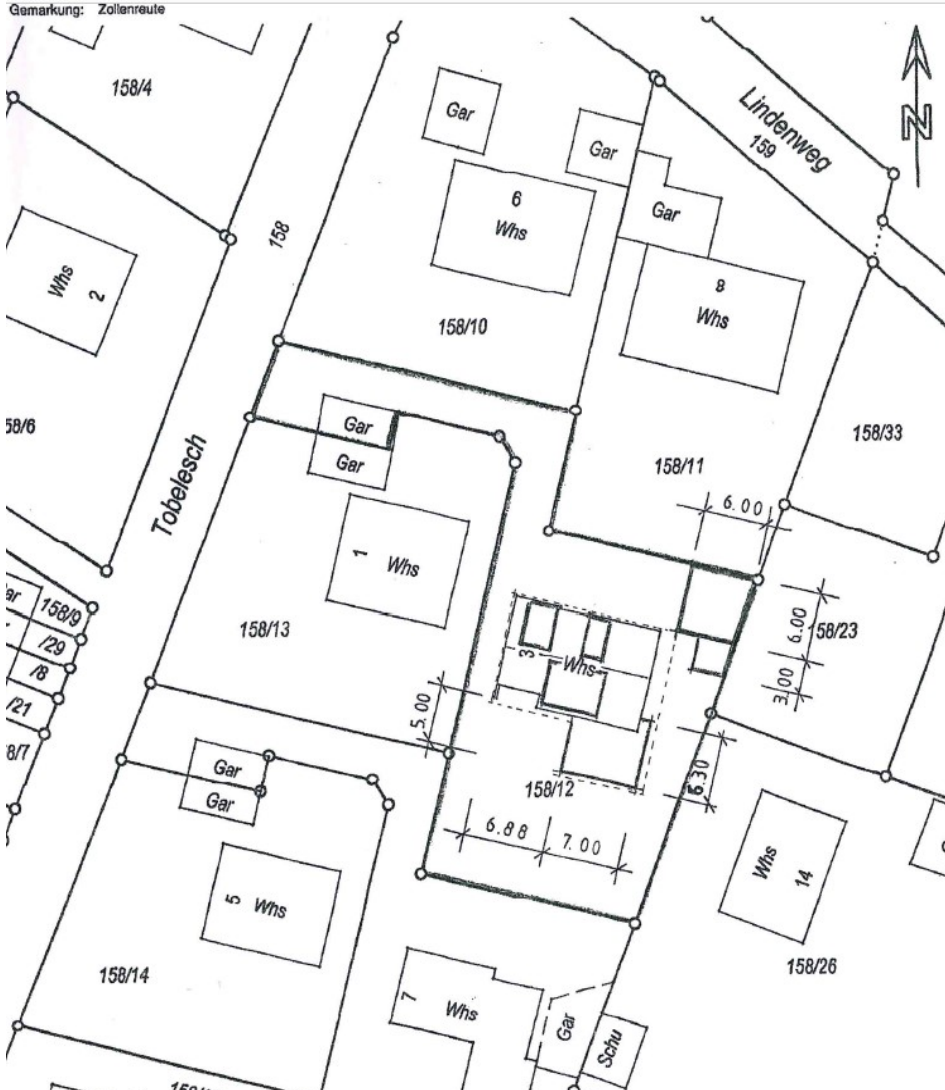


<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/433/2019</b>	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.5 Errichtung von drei Dachgauben, Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse Rugetsweiler, Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Errichtung von drei Dachgauben sowie den Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12 in Rugetsweiler.</p> <p>Auf dem bestehenden Gebäudedach sollen 3 Gauben mit 2,00 m, 3,00 m und auf der gegenüberliegenden Dachseite mit 5,42 m errichtet werden. Weiter wird der Anbau einer Raumerweiterung mit den Außenmaßen 6,30 m x 7,00 m mit Flachdach und Dachterrasse beantragt.</p> <p>Für das Vorhaben wurde 2013 bereits ein Bauantrag gestellt.</p>			
<p>Gemarkung: Zollenreute</p>  <p style="text-align: right;">Lageplan BA 2013</p>			

Damals war neben den beantragten Gauben und der Raumerweiterung im EG auch eine Doppelgarage mit Geräteraum Teil des Bauantrages. Die Garage sollte außerhalb der Baugrenze an der nordöstlichen Grundstücksecke als Grenzgarage errichtet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf hat dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 20.03.2013 das Einvernehmen mit folgenden Befreiungen erteilt:

- Dachaufbauten (Dachgauben) werden zugelassen
- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze
- Dachform der Garage mit Pultdach und Dachneigung von 5° anstatt Flachdach
- Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse als Flachdach anstatt Satteldach

Zum damaligen Bauantrag lag eine Angrenzereinwendung vor, welche u.a. die Überschreitung der Gesamtgrenzbebauung durch die Garage beanstandete.

Vom Landratsamt wurde damals keine Baugenehmigung erteilt.

Da nun ein erneuter bzgl. der Garage abgeänderter Bauantrag vorliegt, ist das gemeindliche Einvernehmen neu zu erteilen.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Tobelesch v. 11.07.1974
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Befreiungen:	Dachaufbauten (Dachgauben) Dachform Zimmeranbau mit Dachterrasse (FD anstatt SD)
Eingangsdatum:	24.06.2019

### **1. Errichtung von 3 Dachgauben**

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 3 Dachgauben auf dem bestehenden Wohngebäude. Auf der Nordseite des Daches sollen 2 einzelne Schlepp-Dachgauben mit einer Breite von 3,00 m und 2,00 m und auf der Südseite eine Schlepp-Dachgaube mit einer Breite von 5,42 m erstellt werden.

Die gesamte Dachlänge beträgt 15,88 m.

Für die Errichtung der Dachgauben liegt ein Befreiungsantrag vor.

Nach den textlichen Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nicht erlaubt.

Zur Genehmigung der Dachgauben bedarf es deshalb der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Befreiungen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht

beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Gebiet sind bereits folgende Dachgauben vorhanden:

- Tobelesch 6, Spitzgaube
- Tobelesch 9, Spitzgaube
- Tobelesch 11, Spitzgaube
- Lindenweg 14, Spitzgaube
- Bergstraße 14, Schleppgaube
- Bergstraße 16, Schleppgaube

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da durch die bereits erfolgte Zulassung von Dachgauben im Gebiet die ursprüngliche Planung auf Nichtzulassung von Dachaufbauten aufgegeben wurde.

Nach heutigen Maßstäben sollten Dachgauben zugelassen werden, um die Schaffung von Wohnraum im bereits vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Bestand erwünscht.

Die Erteilung der Befreiung ist nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und sollte erteilt werden.

In der Baubeschreibung wird die Dacheindeckung der Gauben mit PU-Sandwichelementen angegeben. Dies kann so nicht ausgeführt werden. Die Dachgauben sind in die Dachlandschaft gestalterisch zu integrieren. Die Dacheindeckung der Gauben ist zwingend entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Dacheindeckung des Hauptdaches, in gleichem Material und Farbe (Dachziegel bzw. Dachsteine), auszuführen.

## 2. Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse im Süden (FD anstatt SD)

Im Süden ist der Anbau eines Zimmers mit Flachdachterrasse als untergeordneter Anbau an das bestehende Wohnhaus geplant.

Im Bebauungsplan ist als Dachform Satteldach und bei Garagen Flachdach vorgesehen. Die vorgesehene Nutzung einer Terrasse ist nur mit Flachdach möglich. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung mit Sattel- und Flachdächern wird diese Planung nicht als störend angesehen. An gleicher Stelle wäre eine Garage gleicher Größe mit Flachdach zulässig.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind aus Sicht der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Der Ortschaftsrat Zollenreute hat dem Vorhaben im Umlaufbeschluss zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

### Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:
  - Dachaufbauten (Dachgauben) werden zugelassen
  - Dachform des Zimmeranbaus im EG mit Dachterrasse als Flachdach anstatt Satteldach
3. Die Dacheindeckung der Gauben ist zwingend entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Dacheindeckung des Hauptdaches, in gleichem Material und Farbe (Dachziegel bzw. Dachsteine), auszuführen.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

### Beschlussauszüge für

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 30.07.2019