



STADT AULENDORF

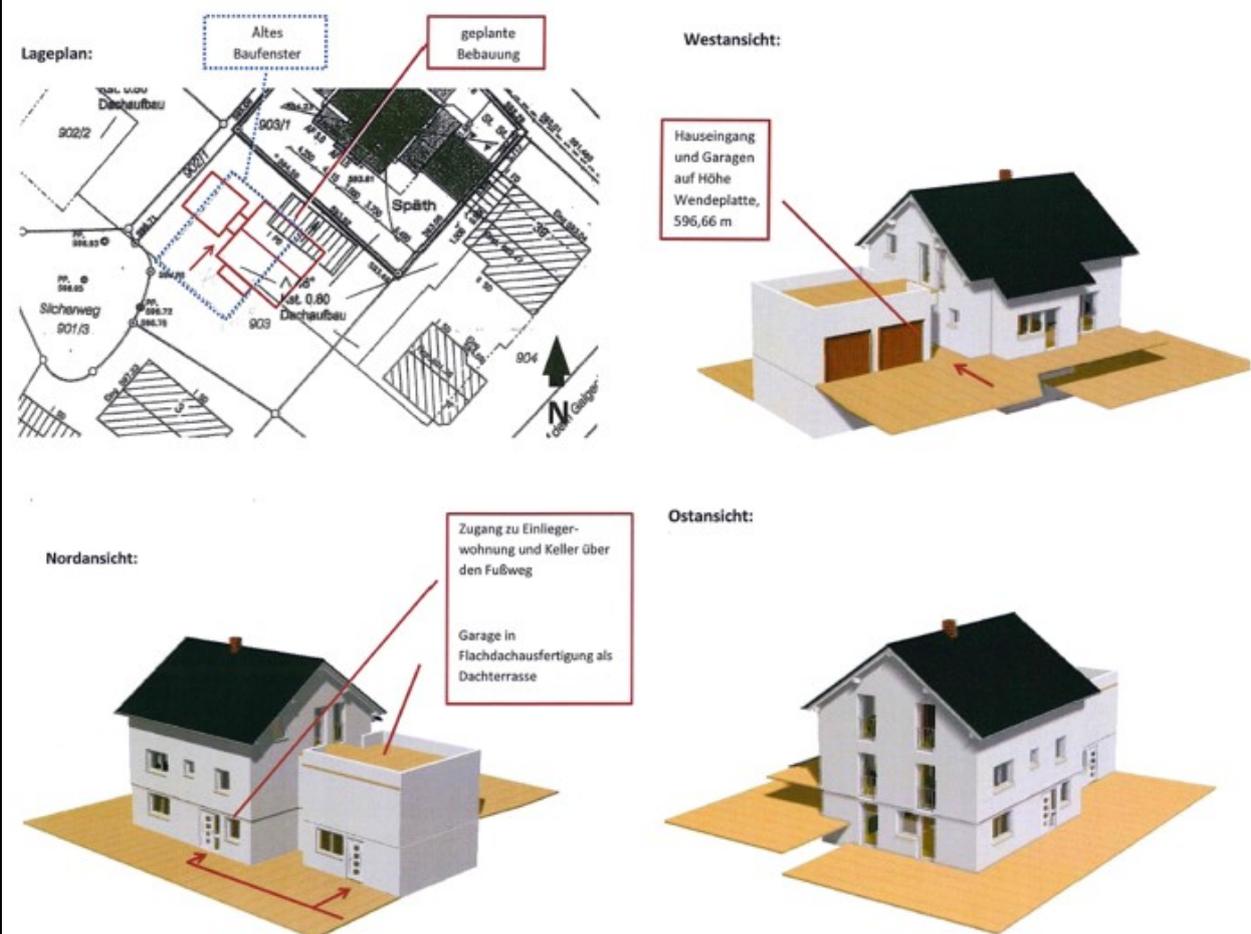
Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/439/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Aulendorf, Silcherweg 2, Flst. Nr. 903 Antrag auf Befreiungen</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Silcherweg, Flurstück Nr. 903 in Aulendorf. Das Wohnhaus soll mit den Maßen 13,75 m x 8,50 m, als eingeschossiges Gebäude, mit 40° geneigtem Satteldach erstellt werden. Im Südwesten soll ein eingeschossiger Flachdachanbau mit einer Grundfläche von 6,30 m x 5,50 m sowie eine anschließende Terrassenüberdachung die Wohnfläche im Erdgeschoss ergänzen. Eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 9,27 m x 7,00 m ist im Nordosten des Baugrundstückes geplant. Eine Überdachung bindet die Garage an das Wohnhaus an.</p> <p>Die Dachaufbauten sind bzgl. ihrer Länge nicht vermaßt. Nach den Ansichten beurteilt, ist der Ortgang der Dachgauben ca. 1,30 vom Ortgang des Hauptdaches entfernt.</p> <p>Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt. Das Hauptdach ist ziegelgedeckt, die Gauben sind mit Blecheindeckung geplant. Die Flachdächer auf der Garage und dem Anbau werden begrünt.</p> <p>Der Antragsteller hat 2018 eine Bauvoranfrage mit folgender Fragestellung eingereicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Baufenster</u> Ist es möglich mit dem zuvor beschrieben bzw. in den beigefügten Plänen dargestellten Wohnhaus und der Garage das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster zu überschreiten? 2. <u>Firstrichtung</u> Kann die Firstrichtung des geplanten Gebäudes gegenüber der festgesetzten Bebauung um fast 90 °gedreht werden? 3. <u>Dachform</u> Ist die Dachneigung des Satteldaches am Wohnhaus mit 40° möglich? Kann eingeschossiger Anbau und die Doppelgarage mit begrüntem Flachdach erstellt werden? 4. <u>Dachaufbauten</u> Sind Dachgauben in der geplanten Länge möglich? <p>In der AUT-Sitzung vom 10.10.2018 wurde folgender Beschluss vom Ausschuss für gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird mit folgenden Befreiungen erteilt: <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage. - Befreiung zur Dachneigung beim Wohnhaus zugunsten einer Neigung von 40°. - Drehung der Firstrichtung wie in der vorliegenden Planung eingezeichnet. - Dachform für den eingeschossigen Anbau und die Doppelgarage zugunsten eines begrüntem Flachdaches. - Länge der Dachgauben entsprechend der vorliegenden Planung. Ein Abstand zum Ortgang von ca. 2 m sollte eingehalten werden. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, dahingehend mit der Bauherrschaft zu sprechen, dass die bestehende Abwasserleitung grundbuchrechtlich gesichert ist. 			

Der vorliegende Bauantrag entspricht den o.g. positiv beschiedenen Fragestellungen aus der Bauvoranfrage, bis auf die dargestellte Länge der Gauben. Zu jetzt dargestellten Detailplanungen, wie z.B. Geländeverlauf, Fassadenhöhen oder Dacheindeckung war in der Planung der Bauvoranfrage keine Aussage gemacht worden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Galgenbühl 3. Änderung vom 08.02.1994
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Befreiungen: Überschreitung der Baugrenze
 Gedrehte Firstrichtung
 Geänderte Dachneigung Wohnhaus
 Dachform Garage
 Länge Dachgauben
 Eingangsdatum: 03.07.2019

Für das betroffene Flst. Nr. 903 wurde bereits 2013 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage gestellt.



Mit dem damaligen Bauvorhaben wurden Befreiungen zur Baugrenzenüberschreitung, Firstrichtung Kniestockhöhe, Dachneigung und Dachform Garage nötig. Es wurde eine maximale Ausnutzung des Grundstücks für 2 Wohneinheiten abgefragt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Bauvoranfrage in der Sitzung vom 27.02.2013 das Einvernehmen versagt. Maßgebliche Gründe waren die massive Erscheinung des Baukörpers besonders nach Osten, und die geplante Gebäudehöhe durch die Erhöhung des Kniestocks. Eine bessere Einfügung bzgl. der Hanglage war angeregt worden.

In der weiteren Planung des vorliegenden Bauvorhabens ist im Hanggeschoss des Vorhabens nun ebenfalls eine 2. Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung geplant. Durch die intensive Nutzung des Hanggeschosses erscheint das geplante Gebäude auf der Ostseite an beiden Fassaden zweigeschossig. Der Baukörper entspricht daher der abgelehnten Erscheinung des Gebäudes der Bauvoranfrage von 2013.

Festsetzungen Bebauungsplan

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bauquartier setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise mit einem Kniestock bis 80 cm und einer Dachneigung von 48° fest. Außerdem sind Dachaufbauten bis 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach und die Eindeckung mit engobierten Ziegeln oder Betondachplatten festgesetzt.

Für Nebengebäude, also Garagen, gilt massive Bauweise mit Satteldach. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Gestaltung des Geländes ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird. Die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Im Übrigen können etwaige Geländebewegungen nur im Benehmen mit der Bauordnungsbehörde vorgenommen werden. Eventuelle Stützmauern sollen eine Höhe von 0,5 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Überschreitung der Baugrenze

Im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans „Galgenbühl“ wurde der Bereich Silcherweg im Einzugsbereich des Flurstück Nr. 903 mit einem Wendehammer erschlossen. Dieser für die betroffenen Grundstücke veränderten Situation wurde damals nicht durch eine Änderung der Festsetzungen zur Baugrenze, Firstrichtung sowie Lage der Garage Rechnung getragen.

Für die sinnvolle und zum Bestand passende Bebauung des Grundstückes muss daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Hinblick auf die durch den Wendehammer geschaffene Situation hätte auch das Baufenster und die Firstrichtung mit den Bebauungsplanänderungen angepasst werden müssen. Das geplante Gebäude ist im Grundstück passend zu platzieren. Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und der Zufahrt erscheint diese Anordnung sinnvoll. Um auf dem betroffenen Flurstück eine gelungene Einfamilienhausbebauung umsetzen zu können, sollte die Überschreitung der Baugrenze daher befreit werden.

Firstrichtung

Die Bebauung des Grundstückes ist mit der Umgebungsbebauung abgestimmt. Das Gebäude mit der gewählten Firstrichtung und damit der Drehung zur Festsetzung des Bebauungsplanes fügt sich ein. Dies zeigen beigefügte Ansichten und Gebäudeabwicklungen. Die Firstrichtung ist im Gebiet allgemein uneinheitlich ausgeprägt und somit unproblematisch. Der Drehung der Firstrichtung sollte zugestimmt werden.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit 48° Dachneigung fort. In der Umgebungsbebauung sind auch Dachneigungen < 40° vorhanden. Einer Reduzierung der Dachneigung auf 40° kann daher zugestimmt werden.

Die Abstufung der Baukörper bis hin zu den begrünten Flachdächern ist der gelungene Versuch den Baukörper mit der angestrebten Grundfläche in den Grundstücksbestand die Topographie und die Umgebungsbebauung einzufügen. Die begrünten Flachdächer wirken weniger wuchtig und sollten aus gestalterischer Sicht befürwortet werden.

Da der Bebauungsplan im Jahr 1974 genehmigt wurde und damit vor der Änderung der LBO zum 01.01.1996 rechtskräftig war, liegt die Zuständigkeit für die Erteilung einer Befreiung zur Dachform (örtliche Bauvorschrift) noch im Planungsrecht und damit bei der Stadt.

Dachgauben

Die Belichtung und Benutzbarkeit des Dachgeschosses wird durch die Gauben erreicht. Die gewählte Dachneigung von 40 ° lässt Flachdachgauben zu.

Die Gauben überspannen 73 % der Dachlänge. Im Bebauungsplan festgesetzt sind 33% der Dachlänge als Gaubenlänge. Die Länge der Gauben wirkt in den Dachflächen unaufgeregt und in der Gesamtkubatur schlüssig. Der Abstand zum First ist bei den Gauben ausreichend groß gewählt, so dass die Dachfläche weiterhin als Grundfläche wirken kann.

Auch in der Nachbarschaft sind Dachgauben vorhanden. Hier ist zwischen 2 Gauben ein geringer Abstand von kleiner 1 m gewählt. Dies wirkt daher wuchtiger als die vorliegende Planung.

Die geplante Gesamtgestaltung des beantragten Baukörpers mit Dachaufbauten und eingeschossigen Anbauten ist in seinen Proportionen stimmig. Einer Ausnahme der Länge der Gauben kann daher zugestimmt werden. Ein Mindestabstand von ca. 2 m zum Ortgang sollte eingehalten werden.

Gelände

Die Platzierung des Gebäudes in der Umgebungsbebauung ist gelungen. Zur stufenlosen Begehbarkeit von Terrassenflächen und Garten werden Auffüllungen nach Südwesten vorgenommen. In der Bauvoranfrage war für das Untergeschoss in Richtung Osten eine Belichtung geplant. Daher wurde wenig in den natürlichen Geländeverlauf eingegriffen.

Sie nun vorliegende Planung erschließt das Hanggeschoss an mehreren Stellen von außen.

Der eingezeichnete, natürliche Geländeverlauf wird an die vorgelagerten Außenflächen des Hanggeschosses auf der Nordostseite angepasst.

Im südöstlichen Bereich wird mit Geländeaufschüttungen und ca. 1 m hohe Hangbefestigungen eine ebenerdige Terrasse sowie Gartenfläche für die Freifläche des Erdgeschosses im Süden geschaffen.

Die vorliegende Planung schöpft die Möglichkeiten der Hanglage bzgl. Belichtung und Erschließung aus. Es ist aber vorstellbar, dass das natürliche Gelände gefällig angeschlossen wird bzw. eine naturnahe Terrassierung nach Südosten geplant ist.

Entwässerung

Eine öffentliche Abwasserleitung DN 300, sowie ein Abwasserkontrollschacht ist auf dem Privatflurstück 903 entlang der Grundstücksgrenze vorhanden.

Ein Leitungsrecht der öffentlichen Leitung zugunsten der Stadt Aulendorf wurde zwischenzeitlich eingetragen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen zur Baugrenze, Firstrichtung, Dachneigung, Dachform Garage und Länge Dachaufbauten zuzustimmen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

2. Folgende notwendige Befreiungen werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage.
- Befreiung zur Dachneigung beim Wohnhaus zugunsten einer Neigung von 40°.
- Drehung der Firstrichtung wie in der vorliegenden Planung eingezeichnet.
- Dachform für den eingeschossigen Anbau und die Doppelgarage zugunsten eines begrünten Flachdaches.
- Länge der Dachgauben entsprechend der vorliegenden Planung. Ein Abstand vom Ortgang Dachgauben zum Ortgang des Hauptdaches von ca. 2,0 m muss eingehalten werden.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiungen, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Ansichten von Bauvoranfrage 2018, Bauvorbescheid vom 20.11.2018

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 30.07.2019