

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/516/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Sanierung Wohnhaus - Einbau von 6 Wohnungen in bestehende Arztpraxis Aulendorf, Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Einbau von 6 Wohnungen in das Wohn- und Praxisgebäude auf dem Grundstück Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1 in Aulendorf.</p> <p>Das Bestandsgebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen: Süd-Teil 1: Arztpraxis-/Wohngebäude 13,75 x 9,00 m, mit 2 Vollgeschossen + DG Nord-Teil 2: Anbau Sprechzimmer +Wohnung 11,00 x 7,13 m mit 2 Vollgeschossen + DG</p> <p>Im Zuge der Sanierung sind folgende Umbaumaßnahmen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlängerung Gebäudeteil 1 um 2,59 m nach Nordost - Verbreiterung Gebäudeteil 2 um 3,45 m nach Südwesten - Einbau Aufzug über alle Geschosse - Dachaufstockung bzw. Dacherhöhung um 1,20 m, beide Gebäudeteile 1+2 - Vergrößerung vorhandene Dachgaube Südost von 4,60 m auf 12,15 m Länge - Einbau von zwei neuen Dachgauben - Einbau von 6 Wohneinheiten mittels Dachgeschoßausbau - Abbruch Stützmauer Südost, Abgrabung Gelände und Schaffung von 5 Stellplätzen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.03.2020</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie benachbarte Klinikbauten und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) Die Grundfläche des Hauses wird hier unwesentlich verändert und spielt in Bezug auf die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Gebäudehöhe Mit der geplanten Dacherhöhung ergibt sich eine neue Firsthöhe von 10,30 m bezogen auf den Erdgeschoßfußboden. Die umliegenden Wohngebäude haben folgende Firsthöhen: Mozartstraße 19 Firsthöhe 9,10 m Mozartstraße 26 Firsthöhe 8,75 m Mozartstraße 28 Firsthöhe 9,00 m Mozartstraße 32 Firsthöhe 9,00 m Ingwerstraße 20 Höhe Attika 8,74 m Der neue First des beantragten Vorhabens übersteigt die umliegenden Gebäude um 1,34 m im Mittel.</p>			

Geschossigkeit

Durch die geplante Dacherrhöhung, Gaubenvergrößerung und Einbau von zwei neuen Gauben wird das Dachgeschoß zum Vollgeschoß nach § 6, Abs.6 LBO. Das Wohnhaus umfaßt somit drei Vollgeschosse.

Die umliegenden Wohngebäude Mozartstraße 19, 26, 28 und 32 und Ingwerstr. 20 haben jeweils eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen + Dachgeschoß (Nicht-Vollgeschoß).

Im Wohngebäude Mozartstr. 19 wurden im Dachgeschoß zwei Gauben und eine Wohnung eingebaut. Das Flachdach-Wohngebäude Ingwerstraße 20 hat im zurückgesetzten Dachgeschoß eine Penthousewohnung eingebaut.

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Zwei Wohngebäude in der näheren Umgebung beinhalten ausgebaute Dachgeschosse. Die Wohnnutzung im Dachgeschoß tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung und stellt damit ein Einfügekriterium bezüglich der Geschossigkeit dar. (vgl. Beschluss vom 21. Juni 1996 BVerwG 4 B 84.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180 S. 40). Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung kann geringfügig höher gebaut werden als die Bebauung der näheren Umgebung.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 20.04.2020