



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/525/2020	
Sitzung am 27.05.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.1 Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports auf dem Grundstück Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18 in Aulendorf. Das zuvor abgebrannte Wohnhaus hatte nach der Erweiterung eine Grundfläche von 12,45 x 7,00 m und umfaßte Keller, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Die Firsthöhe des Mansarddaches betrug ca. 8,80 m gemessen vom Gelände.</p> <p>Die Planung sieht an gleicher Stelle ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 13,99 x 10,24 m vor. Das Gebäude ist nicht unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Die Firsthöhe des 30 ° geneigten Satteldaches beträgt 8,57 m gemessen vom Gelände. Für jede Wohneinheit ist jeweils ein Carport und ein Stellplatz eingeplant.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 20.04.2020</p> <p>Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums Aulendorf im Bereich „Blumenau“. Die Ansiedlung „Blumenau“ besteht aus 6 Wohnhäusern und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich 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 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das beantragte Doppelhaus ist von der Art der baulichen Nutzung demnach zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Das Maß der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO ist in der Blumenau eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche der vorliegenden Planung ist größer als die GRZ der Umgebung. Dennoch wird die max. zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.</p> <p>Geschossigkeit und Gebäudehöhe Die vorhandenen Wohngebäude haben alle ein Vollgeschoß plus Dachgeschoß. Bis auf das Gebäude Blumenau Nr. 1, welches ein Zeltdach aufweist, sind durchweg Satteldächer vorhanden.</p>			

Die Firsthöhe des Doppelhauses überschreitet die Firsthöhen der angrenzenden Wohngebäude wie folgt:

Gebäude Blumenau 4 First + 566,70, Doppelhaus First 567,55, Überschreitung +0,85 m

Gebäude Blumenau 8 First + 566,60, Doppelhaus First 567,55, Überschreitung +0,95 m

Jedoch hält das Bauvorhaben die Höhe des abgebrannten Bestandsgebäudes mit 8,80 m ein. Die geplante Gebäudehöhe ist somit durch den Bestandsschutz rechtlich gesichert.

Im Gegensatz zur vorhandenen Umgebung sieht die Planung zwei Vollgeschosse vor. Bei den Kriterien für das Einfügen ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Da die umliegenden Gebäude ausgebaute Dachgeschosse, meist mit Dachgauben aufweisen, tritt dabei die Wohnnutzung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung, auch wenn es sich um Nicht-Vollgeschosse handelt. Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung, kann das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Geschossigkeit geringfügig höher sein.

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, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 19.05.2020