

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/535/2020	
Sitzung am 24.06.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.1 Erweiterung Wohnhaus, Aufbau von Dachgauben, Aulendorf, Finkenweg 6, Flst. Nr. 553/3			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Wohnhauses, Aufbau von Dachgauben und Neubau Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 553/3 in Aulendorf. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf der Südseite des Wohnhauses ist ein 12,35 x 5,10 m großer Wintergarten-Anbau mit Eingangsüberdachung geplant. Die Höhe des begrünten Flachdachs beträgt 3,05 m. - Im Dachgeschoß kommt auf dem Norddach eine 10,00 m lange Gaube und auf dem Süddach eine 3,50 m lange Gaube zur Ausführung. Die Gauben werden als stehende Gauben mit flachem Dach ausgebildet. Das Gaubendach wird mit Blech oder Foliendichtung bedeckt. - Entlang der Grundstückszufahrt im Süden, soll ein Carport als Grenzbebauung errichtet werden. Die Grenzlänge an der Zufahrt beträgt 8,42 m. Die Länge der Grenz wand zum Flurstück Nr. 883/8 beträgt 8,99 m. Das Carport-Dach wird als begrüntes Flachdach ausgeführt. Die Höhe des Carport-Dachs beträgt 2,90 m. <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bändelstockweg, rechtskräftig seit 04.01.1968 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 15.05.2020</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstockweg, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB.</p> <p>Baugrenze Der Wintergarten-Anbau mit Eingangsüberdachung überschreitet das Baufenster / Baugrenze des Bebauungsplans in südlicher und westlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Im Finkenweg 5, Flst. Nr. 553/8 wurde am 23.02.1966 die Baugenehmigung für eine Garage außerhalb der später festgelegten Baugrenze erteilt.</p> <p>Dachaufbauten Der Bebauungsplan setzt für die Hauptgebäude im "Finkenweg" folgendes fest: eingeschossig mit Kniestock bis 60 cm. Dachneigung 35 °, keine Dachaufbauten.</p> <p>Die beantragten Dachgauben widersprechen der vorgenannten Festsetzung. Für die Errichtung der Dachgauben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Bereits am 24.06.1999 wurde für das Wohnhaus „Finkenweg 1“, Flst.Nr. 553/6 die Befreiung für 2 Schleppgauben genehmigt. Bei einer Gebäudelänge von 12,90 m, war hier die Gaubenbreite 5,00 m. Dies entspricht 38,8 % der Gebäudelänge. Beim Wohnhaus „Am Römerbad 15“ Flst.Nr. 553/14 wurde am 16.10.2006 die Befreiung für die Zulassung von Dachaufbauten genehmigt. Bei einer Gebäudelänge von 7,18 m, war hier die Gaubenbreite 3,20 m. Dies entspricht 44,6 % der Gebäudelänge.</p>			

Die vorliegende Planung sieht auf dem Norddach bei einer Gebäudelänge von 14,63 m, eine Dachgaube mit einer Breite von 10,10 m vor. Die Gaubenbreite entspricht hier ca. 2/3 oder 69 % der Gebäudelänge.

Der Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ vom Oktober 1998 enthält unter Pkt 3.1 folgende Regelung:

Bei Einzelgauben sollte die Summe der Gaubenbreite mehr als 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden. Dem Bauherrn wurde im Vorfeld mitgeteilt, daß die Dachgaubenbreite das vorgenannte Maß nicht überschreiten solle.

Dachform

Die Festsetzungen für die Dachform lauten wie folgt:

Allgemeine Vorschriften; Dachform: Satteldach; Nebengebäude (Garagen) Satteldach, Dachneigung 20 °

Der geplante Wintergarten- Anbau und der Carport sollen jeweils in Flachdachbauweise errichtet werden. Dies widerspricht den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die beantragte Flachdachbauweise ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich.

Grenzbebauung

Gemäß Abs. (1) Pkt. 4 § 6 LBO Baden-Württemberg darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Jedoch ist die Grenzbebauung definiert als Grenzlinie zwischen privaten Grundstücken. Öffentliche Grundstücke wie die Straßenzufahrt „Finkenweg“ sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Grenzbebauung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Gaubenbreite auf dem Norddach auf die Hälfte der Gebäudelänge zu reduzieren.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Errichtung der Dachaufbauten wird zugestimmt, wenn die Gaubenbreite jeweils die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreitet.
4. Der Befreiung für die beantragte Flachdachbauweise wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.06.2020