



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/542/2020	
Sitzung am 24.06.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.7 Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage in Aulendorf in der Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1. Das Wohnhaus soll mit den Grundmaßen 9,62 m x 17,24 m und einer Gesamthöhe von 11,79 m ab Schulstraße errichtet werden. Entlang der Schulstraße sollen 4 Stellplätze vor dem Gebäude erstellt werden. Das geplante Gebäude liegt in Hanglage rechtwinklig zur Schulstraße. Für die geplante Bebauung muss eine Abstandsflächenbaulast zu den Flurstücken 2048 und 2046 übernommen werden.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Doppelgarage, die abgebrochen werden soll.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt – 1. Änderung Veränderungssperre v. 17.06.2016, in Verlängerung bis 17.06.2020 Rechtsgrundlage: §30 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ von 1928 §§ 34, 14 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 20.05.2020 Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB</p> <p>Bereits am 23.04.2019 wurde vom Antragssteller eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus auf dem gleichen Grundstück mit den Grundmaßen 10,00 m x 17,00 m und einer Gesamthöhe von 12,80 m eingereicht. Das Gebäude mit drei Vollgeschossen hatte ein 30° geneigtes Satteldach mit beidseitig 9,36 m langen Dachgauben. Am 22.05.2019 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik das Einvernehmen versagt. Die Ausnahme von der Veränderungssperre wurde nicht erteilt, weil mit dem Bauvorhaben das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, daß die Gestaltung des Gebäudes und der geplanten Dachgauben mit den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt abzustimmen ist.</p> <p>Nähere Umgebung Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.</p> <p>In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäusern, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niederere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen</p>			

Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben des 3-Familien-Wohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit bis zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

Das geplante Bauvorhaben verfügt über Kellergeschoß und zwei Vollgeschosse im EG+OG. Im zurückgesetzten Dachgeschoß befindet sich eine Penthousewohnung mit Flachdach.

Der Baukörper nutzt die Hanglage zwischen Eckstraße und Schulstraße. Auch wenn das Gebäude im Sinne der LBO rechnerisch zweigeschossig ist, erscheint der Baukörper in der Schulstraße 3-geschossig mit Dachgeschoss.

Bauweise

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaute Grundstücksfläche

Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Das Bauvorhaben weist eine überbaute Fläche von 266 m² auf dem 411 m² großen Grundstück aus.

Das Bauvorhaben überschreitet mit 0,64 die GRZ der BauNVO für allgemeine Wohngebiete sowie die in der Umgebung durch die Bestandsbauten vorliegende GRZ deutlich.

Eine Bebauung auf bestehendem Grundstück in der Schulstraße ist grundsätzlich möglich. Die Bebauungsdichte sollte dem Umfeld jedoch entsprechen und neben einer angepassten Geschossigkeit ausreichend Garten und Freifläche ermöglichen.

Stellplätze

Im Bauantrag werden mit Garage und Parkplätzen auf dem Grundstück insgesamt 6 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Mit der vorliegenden Planung wird das Ergebnis im Vergleich zur abgelehnten Bauvoranfrage vom 23.04.2019 in keinsten Weise verbessert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach wie vor deutlich überschritten.

Die Gestaltung mit der Flachdachbauweise entspricht nicht den Vorgaben der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Innenstadt. Diese setzt unter §8 folgende Dachgestaltung fest: Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt ca. 45 %. Anpassungen um max. +/- 5% an die Nachbarbebauung sind möglich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu versagen, da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt und den Vorgaben der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung widerspricht.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Ablehnung des Bauvorbescheids vom 01.06.2019, Lageplan Bauvorbscheid vom 12.04.2019

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 16.06.2020

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft