



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/557/2020	
Sitzung am 24.06.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.17 Sanierung eines Geschäftshauses, Umbau von Dachgauben, Errichtung von zwei Carports Aulendorf, Zollenreuter Straße 22, Flst. Nr. 2137/2 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Sanierung eines Geschäftshauses, Umbau von Dachgauben und Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück, Flst. Nr. 2137/2, Zollenreuter Straße 22 in Aulendorf. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1937 errichtet und umfaßt Unterkellerung, zwei Vollgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Auf dem 49 Grad geneigten Satteldach ist auf der Ostseite eine Spitzgaube eingebaut, auf dem Westseite befindet sich eine Schleppgaube. Im Erdgeschoß befindet sich ein Gewerbebetrieb im Bereich Finanzdienstleistung. Das Obergeschoß und Dachgeschoß sind vermietet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.1.1996 3. Änderung vom 12.1.2002 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.06.2020</p> <p>Der Bebauungsplan legt für dieses Bauquartier ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit offener 2-geschossiger Bauweise, einer max. Grundfläche von 200 m² und einer max. Geschossfläche von 320 m² fest.</p> <p>Die Sanierungsmaßnahme sieht im einzelnen folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachspitz (3. Obergeschoß) - Errichtung eines Zwerchgiebels mit Freisitz im 3. Obergeschoß auf der Ostseite, die vorhandene Spitzgaube wird angepaßt und entsprechend erhöht - Verbreiterung und Erhöhung der Schleppgaube West (Gartenseite) - Errichtung Stahl-Balkon vor Giebelseite Süd zur Aufwertung der Wohnqualität - Errichtung von zwei Carports zur Zollenreuter Straße und Herrman v. Vicari-Straße jeweils mit begrüntem Flachdach zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze - Umfunktionierung des westlichen Garagenanbaus zum Fahrrad- und Abstellraum - Energetische Sanierung durch Wärmedämmung von Außenwand und Dach. - Schornsteinsanierung durch Einbau eines neuen Edelstahlkamin <p>Geschossfläche Da in die Berechnung der Geschossfläche nur Vollgeschoße einfließen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind nur das Erdgeschoß und das Obergeschoß zu betrachten. Die belegte Geschossfläche von EG und OG beträgt zusammen 336 m² und überschreitet die maximal zulässige Geschossfläche von 320 m² um 16 m² (=5%). Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche. Ein Grundzug der Planung ist durch die Überschreitung nicht betroffen, da der Planungswille sicher nicht beschränkend auf Bestandsgebäude gerichtet war.</p> <p>Deshalb und aus Gründen einer sinnvollen gewünschten Nachverdichtung empfiehlt die Verwaltung, einer Befreiung für die Überschreitung der Geschossfläche zuzustimmen.</p>			

Dachaufbauten

Unter Pkt. 2.2.2 ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung enthalten: Als Dachaufbauten sind Dachgauben nur als Zwerchgiebel oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaube ist jeweils auf 2,5 m begrenzt, was den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entspricht.

Durch die geplante Verbreiterung der Schleppgaube auf der Westseite ergibt sich eine neue Gaubenbreite von 5,40 m. Die zulässige Länge einer Einzelgaube ist um 2,90 m überschritten.

Der Leitfaden Dachaufbauten für Wohnhäuser der Stadt Aulendorf enthält folgende Regelung: Die Länge zusammenhängender Dachgauben sollte nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein. In Einzelfällen können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden. Die max. zulässige Gaubenbreite nach Leitfaden wäre demnach bei einer Gebäudelänge von 14,00 m \times 0,5 = 7,0 m. Die geplante Gaubenverbreiterung liegt etwas über 1/3 der Gebäudelänge und deutlich unter der Hälfte der Gebäudelänge.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung für die Überschreitung der Gaubenbreite zuzustimmen.

Stellplätze

Durch die zwei geplanten Carports werden 6 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatznachweis werden durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Wohn- Geschäftshaus steht nicht unter Denkmalschutz und ist nicht als erhaltenswertes Gebäude im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf einzustufen. Die Planung für das Wohn- Geschäftshaus wurde im Vorfeld mit dem Büro FPZ abgestimmt, und danach in den wesentlichen Punkten entsprechend den Empfehlungen des Büros FPZ modifiziert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für für die Überschreitung der Geschossfläche wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Gaubenbreite wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Antrag auf Befreiung, Grundriss 2. OG

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.06.2020