

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/573/2020	
Sitzung am 29.07.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.14 Aufstockung Wohnhaus Aulendorf, Steinenbacher Weg 17, Flst. Nr. 1407/4 Bauvoranfrage			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1407/4, Steinenbacher Weg 17 in Aulendorf. Das unterkellerte Wohngebäude beinhaltet mit Erdgeschoß und Obergeschoß zwei Vollgeschosse. Der Dachraum besteht aus einem 25 ° geneigten Satteldach und ist nicht ausgebaut. Ein Kniestock ist nicht vorhanden. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt ca. 7,53 m bezogen auf das Straßenniveau. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine Aufstockung des Satteldachs um 2,0 m möglich ist. Durch die geplante Aufstockung soll eine Wohnraumerweiterung geschaffen werden. Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über das vorhandene Treppenhaus. Im Zuge der Sanierung sind folgende Umbaumaßnahmen geplant: - Einbau eines 2,0 m hohen Kniestocks - Anpassung + Erhöhung Giebelwände um 2,0 m - Dachaufstockung bzw. Dacherhöhung um 2,0 m, bei gleicher Dachneigung von 25 ° (Neue Firsthöhe 9,53 m, neue Traufhöhe 7,99 m) - Einbau einer ca. 4,50 m breiten Dachgaube auf der Ostseite Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 01.07.2020 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. Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude, den Friedhof sowie eine benachbarte Gärtnerei, und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig. Maß der baulichen Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) Die überbaute Grundfläche des Grundstückes bleibt unverändert. Der Stellplatznachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft. Gebäudehöhe Mit der geplanten Dacherhöhung ergibt sich eine neue Firsthöhe von 9,53 m bezogen auf das Straßenniveau. Die Nachbargebäude haben folgende Firsthöhen:			

- Gewächshaus Steinenbacher Weg 11, Flst. Nr. 1407/6, Firsthöhe 4,10 m bzw. 3,10 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 19, Flst. Nr. 1407/2, Firsthöhe 9,50 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 21, Flst. Nr. 1408/2, Firsthöhe 10,50 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 23, Flst. Nr. 14009/1, Firsthöhe 10,00 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 25, Flst. Nr. 1409/2, Firsthöhe 8,80 m

Der Firsthöhe des Bauvorhabens mit 9,53 m ist nahezu gleich mit dem Wohnhaus Steinenbacher Weg 19. Die Wohnhäuser Steinenbacher Weg 21 und 23 sind jeweils um 0,97 m bzw. 0,47 m höher als das geplante Dach. Der des First Wohnhaus Steinenbacher Weg 25 ist 0,73 m niedriger als das geplante Dach. Die mittlere Firsthöhe des Gewächshauses Steinenbacher Weg 11 beträgt 3,60 m und wird durch das Bauvorhaben um 5,93 m überschritten. Das Gewächshaus befindet sich in ca. 43 m Entfernung vom geplanten Bauvorhaben.

Die Einhaltung der Abstandsflächen wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Geschossigkeit

Durch die geplante Dacherrhöhung, und Einbau einer Gaube wird das Dachgeschoß zum Vollgeschoß nach § 6 Abs. 6 LBO. Das Wohnhaus umfasst somit drei Vollgeschosse.

Das Nachbargebäude Wohnhaus Steinenbacher Weg 19 ist unterkellert und beinhaltet mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß zwei Vollgeschosse. Hier wurde am 30.10.1970 die Genehmigung für eine Wohnraumerweiterung durch Einbau einer 4,70 m breiten Schleppgaube erteilt.

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.

Das Bauvorhaben hat ein Vollgeschoß mehr als das Nachbargebäude Wohnhaus Steinenbacher Weg 19. Jedoch tritt bei beiden Gebäuden die Wohnnutzung im Dachgeschoß durch die Dachgauben nach außen wahrnehmbar in Erscheinung.

Die Firsthöhe beider Gebäude ist annähernd gleich anzusetzen. Lediglich die Traufhöhe des Bauvorhabens mit 7,99 m überschreitet die Traufhöhe des Wohnhaus Steinenbacher Weg 19 von ca. 5,00 m um ca. 2,99 m.

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, Antrag auf Bauvorbescheid, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 21.07.2020