STADT AULENDORF

Stadtbauamt	**Vorlagen-Nr. 40/582/2020**

Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.07.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.19 Kniestockerhöhung und Errichtung von 3 Gauben auf bestehendem Wohnhaus Tannhausen, Riedbachstraße 19, Flst. Nr. 150/20

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Kniestockerhöhung und Errichtung von 3 Gauben auf dem bestehenden Wohnhaus, Riedbachstraße 19, Flst. Nr. 150/20 in Tannhausen.

Das unterkellert Wohnhaus mit den Abmessungen 10,29 m x 14,04 m verfügt über ein Vollgeschoß. Das 28 ° geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut und hat keinen Kniestock. Zur Wohnraumerweiterung soll das Dach um ca. 80 cm angehoben und ein Kniestock eingebaut werden. Im Dachgeschoß wird eine zusätzliche Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 99,74 m² eingebaut. Zur Belichtung der neu geschaffenen Wohnräume sind auf dem Norddach zwei Schleppgauben mit einer Breite von jeweils 3,00 m vorgesehen. Auf dem Süddach kommt eine 9,50 m breite Schleppgaube zur Ausführung. Vor der südlichen Schleppgaube ist die Errichtung eines Balkons mit den Abmessungen 2,80 x 3,50 m geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung
Bebauungsplan: Froschweiheräcker Erweiterung
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 09.07.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Froschweiheräcker Erweiterung Das Flurstück Nr. 150/20 ist als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Folgende weitere Festsetzungen sind festgesetzt:
- Überbaubare Grundstücksfläche: 193 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Dachaufbauten: sind nicht erlaubt

Dachaufbauten
Da Dachaufbauten nicht erlaubt sind, ist für die beantragten drei Dachgauben eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser" der Stadt Aulendorf mit Teilorten, ist bei einer Dachneigung von 24 ° - 30 ° die Ausführung von Dachgauben noch problematisch. Es sollten wenn überhaupt nur stehende Gauben mit flachem Dach ausgeführt werden. Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die beantragte Schleppgaube auf der Südseite hat eine Breite von 9,50 m. Bei einer Gebäudelänge von 14,04 m entspricht die Gaubenbreite 67,66 % oder einem Verhältnis von 2/3.

In der näheren Umgebung wurden folgende Befreiung bezüglich Dachaufbauten erteilt:
Beim Wohnhaus Riedbachstr. 18, Flst. Nr. 150/9 erfolgte am 14.04.1999 die Baugenehmigung

für 4 Schleppgauben mit einer Breite von jeweils 2,34 m. Die Zustimmung zur Befreiung wurde vom Technischen Ausschuss am 17.03.1999 erteilt. Bei einer Gebäudelänge von 12,94 m entspricht die Gesamtbreite der 2 Gauben von 4,68 m 36,16 %.

Für das Wohngebäude Riedbachstr. 21, Flst. Nr. 150/19 erfolgte am 13.06.2007 die Anzeige zum Kenntnisgabeverfahren für eine 2,73 m breite Schleppgaube. Die Zustimmung zur Befreiung wurde vom Technischen Ausschuß am 16.05.2007 erteilt. Bei einer Gebäudelänge von 12,65 m entspricht die Gaubenbreite 21,58 %.

Baugrenze
Die Baugrenze liegt 0,71 m vor der südlichen Außenwand des Wohnhauses. Der geplante Balkon mit einer Tiefe von 2,80 m überschreitet die Baugrenze somit um 2,09 m.

Der Bebauungsplan enthält unter Pkt. 1.4 die Festsetzung daß unter anderem Balkone zugelassen sind, wenn sie die Baugrenze überschreiten. Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

Das zulässige Maß von 1,50 m wird mit der Überschreitung der Baugrenze von 2,09 m um 0,59 m überschritten. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Da es sich bei dem Balkonaufbau um ein untergeordnetes Bauteil handelt, ist eine Überschreitung der Baugrenze aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Ergebnis
Der Dachaufstockung zur Wohnraumerweiterung kann zugestimmt werden. Jedoch ist die Gaubenbreite der Schleppgaube auf der Südseite auf die Hälfte der Gebäudelänge also 14,04 X 0,5 = 7,02 m zu reduzieren.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
2. Der Befreiung zur Errichtung der Dachgauben wird zugestimmt
3. Die Gaubenbreite der Schleppgaube auf der Südseite ist auf die Hälfte der Gebäudelänge zu reduzieren
4. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 21.07.2020