



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/609/2020	
Sitzung am 14.10.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.2 Abbruch Gartenmauer, Umnutzung der Garage + Anbau von zwei Gauben + Anbau Balkonanlage 88326 Aulendorf, Schulstraße 7, Flst.Nr. 2157 Antrag auf Ausnahme</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der Gartenmauer, Umnutzung der Garage zum Abstellraum, den Anbau von zwei Gauben, sowie den Anbau einer Balkonanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2157, Schulstraße 7, in Aulendorf.</p> <p>Der Antragssteller hat das Wohngebäude Schulstraße 7 aus dem Baujahr 1934 erworben und beabsichtigt dieses zu sanieren. Das Wohnhaus ist unterkellert, beinhaltet zwei Vollgeschosse, sowie das ausgebaute Dachgeschoß mit 40° geneigtem Satteldach.</p> <p>Das Gebäude wurde 1972 durch einen östlichen Anbau erweitert und hat jetzt die Außenabmessungen 11,80 m x 8,00 m. Bei der Erweiterung im Jahre 1972 fand im Untergeschoss und Dachgeschoss eine Umnutzung von Kellerräumen / Lagerräumen in Wohnnutzung statt. Es wurden 4 separate Wohnungen geschaffen und genehmigt.</p> <p>Die beantragte Sanierung sieht folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abbruch der vorhandenen Gartenmauer auf einer Länge von 8,00 m • Schaffung von vier Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2157 • Umnutzung der Garage als Fahrradabstellraum und Lagerraum • Modernisierung der bestehenden vier Wohneinheiten in Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß • Anbau einer Terrassen-/ Balkonanlage mit einer Grundfläche von 4,56 m x 2,00 m • Einbau von 2 Schleppgauben mit einer Breite von jeweils 5,20 m <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Veränderungssperre Bebauungsplan „Schillerstraße“ vom 13.05.2018 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Ausnahme: von der Veränderungssperre Eingangsdatum: 11.09.2020</p> <p>Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen stillgelegten Gärtnereibetrieb, eine Kfz-Werkstatt, sowie die umliegenden Wohngebäude in der Schulstraße und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden.</p> <p>Alle Wohngebäude der Schulstraße 3, 5, 7, 9, 11, 10 und 13 weisen die Gemeinsamkeit auf, dass sie in den 1930er Jahren erbaut wurden. Kennzeichnend für den dortigen damaligen Baustil sind Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad.</p> <p>Die vorhandenen Dachaufbauten bestehen überwiegend aus kleinen Satteldachgauben. Die Höhe dieser Dachgauben ist bis auf das Kehlgebälk beschränkt, so daß bis zum First des Hauptdachs eine Dachfläche von mindestens 1 m Höhe in der Ansicht verbleibt.</p>			

Dachaufbauten Schulstraße

Straße	Flst. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/ Gebäude
Schulstr. 3	2161	2 x Flachdachgaube	2 x 1,40 m	12,00 m	23,33 %
Schulstr. 5	2156	Satteldachgaube	1,20 m	9,70 m	12,37 %
Schulstr. 7	2157	Gepl. Schleppegaupe	2 x 5,20 m	11,80 m	44,07 %
Schulstr. 9	2154	Satteldachgaube	4,00 m	9,50 m	42,11 %
Schulstr. 11	2153	Satteldachgaube	2,30 m	8,30 m	27,71 %
Schulstr. 10	2034	Zwerchgiebel	2,80 m	12,06 m	23,21 %
Schulstr. 13	2150	Satteldachgaube	3,30 m	8,02 m	41,15 %

Für den geplanten Dachausbau soll auf dem Süddach und Norddach jeweils eine Schleppegaupe ausgeführt werden. Die beantragten Schleppegauben haben eine Breite von jeweils 5,20 m. Bei einer Gebäudelänge von 11,80 m entspricht die Gaubenbreite 44,07 %. Die Gaubenvorderwand sitzt auf der Außenwand auf. Dadurch ergibt sich in der Ansicht eine Wandhöhe von ca. 2,20 m. Vom Verschnittpunkt Gaubendach /Hauptdach bis zum Dachfirst verbleiben nur noch ca. 0,50 m. In der Ost- und Westansicht (Straßenansicht) wird der Hauptbaukörper durch die viel zu hohen Gauben überformt, was gestalterisch nicht dem Orts- und Straßenbild entspricht.

Balkon-/Terrassenanbau

In der Schulstraße 3, Flst.Nr. 2161 ist an der Ostseite des Wohngebäudes ein Balkon mit der Grundfläche 2,00 x 3,00 m vorhanden. Dieser integriert sich durch Proportion und mittige Anordnung sehr gut in die Ostfassade.

Die beantragte Terrassen-/ Balkonanlage mit Grundfläche 4,56 m x 2,00 m ist um 1,56 m breiter als der bestehende Balkon in der Schulstraße 3. Durch den vertikalen Versatz des Balkons zwischen Obergeschoß und Dachgeschoß ergibt sich eine ungeordnete Fassadenansicht auf der Ostseite.

Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in der näheren Umgebung beträgt 1 bis 2. Ausnahme ist das Wohngebäude Schulstraße 3, Flst Nr. 2161 mit 3 Wohnungen. Das Wohngebäude Schulstraße, 11 Flst. Nr. 2153 wird derzeit vom Antragsteller saniert. Nach Kenntnisstand der Verwaltung sind im Gebäude zwei Wohneinheiten genehmigt. Am Hauseingang sind vier neue Briefkästen vorzufinden. Nach Rücksprache mit dem Antragssteller ist geplant vier Wohneinheiten einzubauen.

Bestandsschutz Wohnungen Schulstraße 7

Durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 1972 besteht für die vier Wohneinheiten im Gebäude Schulstraße 7 Bestandsschutz. Dennoch müssen für das Vorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 2157 vier Stellplätze nachgewiesen werden. Dies erhöht zusammen mit der geplanten Terrasse Ost die überbaute Grundstücksfläche.

Veränderungssperre Schillerstraße

Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf

Nach § 1 Satz 1 bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Innenstadt Aulendorf" im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Nach § 1 Satz 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche

Anlage beeinträchtigt wird.

Gemäß der rechtskräftigen Erhaltungssatzung ist die bauliche und grünräumliche Struktur innerhalb des Satzungsbereichs „Innenstadt Aulendorf“ aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zu erhalten. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB umfasst dieser Schutzzweck:

Ortsbild: hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen

Stadtgestalt: hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Da das Wohngebäude Schulstraße 7 inmitten der als erhaltenswert eingestuften Wohngebäude Schulstraße 3, 5, 9 und 11 steht, beeinflussen die geplanten Dachaufbauten das Ortsbild und Straßenbild im Sinne der Erhaltungssatzung. Um dieses Ortsbild zu erhalten ist eine Anpassung der Gaubenhöhe erforderlich. Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein. Im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. Gemäß der Gestaltungssatzung soll der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach zum First mind. 0,50 m senkrecht gemessen einhalten. Bei stehenden Gauben beträgt dieses Maß mindestens 1,00 m.

In der näheren Umgebung sind überwiegend stehende Dachgauben vorhanden. Die vorhandenen Dachaufbauten orientieren sich in ihrer Höhe am Kehlgebälk, der Dachspitz bleibt zumeist unberührt. Der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach beträgt hier mindestens 1,0 m.

Die Verwaltung empfiehlt die Höhe der beantragten Schleppegauben zu reduzieren. Vom Gaubendach bis zum First des Hauptdachs sollte eine Dachfläche von mindestens 1 m Höhe in der Ansicht verbleiben. Die Gaubenvorderwand sollte auf eine Höhe von ca. 1,60 m beschränkt werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage zu.
2. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage wird erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 173 BauGB für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage wird erteilt.
4. Der Ausnahme der Veränderungssperre, dem Einvernehmen nach § 36 BauGB und der Genehmigung nach § 173 für die Errichtung der Dachgauben wird nicht zugestimmt.
5. Dem Bauherrn wird empfohlen die Höhe des Gaubendachs und der Gaubenvorderwand der beantragten Schleppegauben zu reduzieren.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten
06.10.2020

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 06.10.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft