

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/624/2020																																									
Sitzung am 18.11.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																								
TOP: 2.4 Erhöhung Kniestock + Aufbau von zwei Dachgauben auf bestehendes Wohnhaus Aulendorf, Heinestraße 27, Flst.Nr. 817/38																																											
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erhöhung des Kniestocks und Aufbau von zwei Dachgauben auf dem bestehenden Wohnhaus in der Heinestraße 27, Flst.Nr. 817/38.</p> <p>Das bestehende Wohnhaus mit den Abmessungen 11,29 m x 16,87 m verfügt über ein Kellergeschoss und eine Wohneinheit im Erdgeschoß. Das 25° geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut und hat keinen Kniestock.</p> <p>Durch das Bauvorhaben soll eine Wohnraumerweiterung mit ca. 59 m² im Dachgeschoss realisiert werden. Folgende Räume sind vorgesehen: Abstellraum, Kind I, Zimmer III. Die Erschließung des Dachgeschoss erfolgt über eine viertelwendelte Treppe. Aufgrund der geringen Dachneigung von 25° wird eine Dachaufstockung durch Einbau eines 0,50 m hohen Kniestocks beantragt. Für die Belichtung der Wohnräume ist eine Flachdachgaube und ein Zwerchgiebel vorgesehen. Die Breite des Zwerchgiebels Nord beträgt 8,19 m. Die Gaubenbreite der Dachgaube Süd beträgt 5,27 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Laurenbühl II, 2. Änderung vom 22.02.1995 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 22.10.2020</p> <p>Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.</p> <p>Maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>genehmigt</th> <th>geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Geschosse</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td>II</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>Keine Kniestöcke</td> <td>Keine Kniestöcke</td> <td>Kniestock 0,5 m</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Satteldach</td> <td>Flachdachgaube</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>25-28°</td> <td>25°</td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten begrenzt auf 28° Dachneigung</td> <td>Hauptdach 28°</td> <td>Hauptdach 25 °</td> <td>Hauptdach 25 °</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Breite Dachaufbauten</td> <td>max. 1/3 der Trauflänge</td> <td>Trauflänge 17,50 m max. Breite 5,83 m</td> <td>Trauflänge 17,50 m Breite Nord 8,19 m Breite Süd 5,27 m</td> <td>x ✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans <u>nicht</u> ein. Folgende Befreiungen nach § 31 BauGB sind erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Befreiung für Errichtung eines 0,50 m hohen Kniestock 2. Befreiung für Errichtung Dachaufbauten auf Hauptdach Dachneigung kleiner 28° 3. Befreiung für die geänderte Dachform Flachdachbauweise für die Gaube 4. Befreiung für Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite 					Bebauungsplan	genehmigt	geplant		Anzahl Geschosse	I	I	I	✓	Anzahl Wohnungen	II	I	I	✓	Gebäudehöhe	Keine Kniestöcke	Keine Kniestöcke	Kniestock 0,5 m	x	Dachform	Satteldach	Satteldach	Flachdachgaube	x	Dachneigung	25-28°	25°	Flachdach	x	Dachaufbauten begrenzt auf 28° Dachneigung	Hauptdach 28°	Hauptdach 25 °	Hauptdach 25 °	x	Breite Dachaufbauten	max. 1/3 der Trauflänge	Trauflänge 17,50 m max. Breite 5,83 m	Trauflänge 17,50 m Breite Nord 8,19 m Breite Süd 5,27 m	x ✓
	Bebauungsplan	genehmigt	geplant																																								
Anzahl Geschosse	I	I	I	✓																																							
Anzahl Wohnungen	II	I	I	✓																																							
Gebäudehöhe	Keine Kniestöcke	Keine Kniestöcke	Kniestock 0,5 m	x																																							
Dachform	Satteldach	Satteldach	Flachdachgaube	x																																							
Dachneigung	25-28°	25°	Flachdach	x																																							
Dachaufbauten begrenzt auf 28° Dachneigung	Hauptdach 28°	Hauptdach 25 °	Hauptdach 25 °	x																																							
Breite Dachaufbauten	max. 1/3 der Trauflänge	Trauflänge 17,50 m max. Breite 5,83 m	Trauflänge 17,50 m Breite Nord 8,19 m Breite Süd 5,27 m	x ✓																																							

Befreiungen / Genehmigungen Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Trauflänge	Anteil Gaube/Trauflänge
Heinestr. 22	817/37	Flachdachgaube	4,25 m	15,70 m	27,07 %
Heinestr. 25	817/39	Flachdachgaube	1,90 m	17,80 m	10,67 %
Heinestr. 29	817/29	Schleppgaube	2,65 m	17,20 m	15,41 %
Heinestr. 29	817/29	Schleppgaube	3,90 m	17,20 m	22,67 %

Der beantragte Zwerchgiebel auf der Nordseite des Satteldachs hat eine Breite von 8,19 m. Bei einer Trauflänge von 17,50 m entspricht die Giebelbreite 46,8 %.

Festsetzung Dachaufbauten, 2. Änderung vom 22.02.1995

Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen. Die Zulassung der Dachaufbauten ist beschränkt auf die Grundstücke mit einer ausgewiesenen Dachneigung von mind. 28°.

Die Dachaufbauten in der näheren Umgebung halten die Festsetzungen zur Breite der Dachaufbauten ein. Aus diesem Grund sollte die beantragte Flachdachgaube Nord auf eine Breite von 1/3 der Trauflänge des Satteldachs reduziert werden. Bei einer Trauflänge von 17,50 m entspricht die max. zulässige Gaubenbreite 5,83 m.

Kniestock

In der näheren Umgebung wurden folgende Gebäude mit Kniestöcken genehmigt und errichtet

Heinestr. 20	Flst. Nr. 817/40	Kniestockhöhe 0,30 m	26.10.1977
Heinestr. 22	Flst. Nr. 817/37	Kniestockhöhe 0,20 m	08.10.1975

Grundzug der Planung Bebauungsplan

Ein Grundzug der Planung des Bebauungsplans ist die Beschränkung von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Bei einem anderen Vorhaben in der Heinestraße wurde deshalb eine Dachaufstockung um 2,40 m für den Einbau einer dritten Wohneinheit vom technischen Ausschuss am 11.12.2019 abgelehnt.

Mit der Planung wird kein zweites Vollgeschoß und keine weitere Wohneinheit geschaffen. Ein Grundzug der Planung ist somit nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen.
2. Der Befreiung für Errichtung eines 0,50 m hohen Kniestock wird zugestimmt.
3. Befreiung für die Errichtung Dachaufbauten wird zugestimmt.
4. Befreiung für die geänderte Dachform wird zugestimmt.
5. Die Flachdachgaube Nord ist auf eine Gaubenbreite von max. 5,83 m zu reduzieren.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten
10.11.2020

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 10.11.2020