



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/596/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.09.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
09.12.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.11 Umbau Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss Aulendorf, Am Eisenbühl 10, Flst. Nr. 1126/7 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Das vorliegende Bauvorhaben wurde am 23.09.2020 im Technischen Ausschuss der Stadt Aulendorf behandelt. Das Einvernehmen zur Erweiterung der gewerblichen genutzten Fläche im Untergeschoss wurde <u>nicht</u> erteilt. Die gewerbliche Erweiterung in einem reinen Wohngebiet wurde als nicht gebietsverträglich bewertet.</p> <p>Betriebsbeschreibung gewerbliche Nutzung Am 16.11.2020 wurde vom Antragssteller eine detaillierte Betriebsbeschreibung bei der Stadt Aulendorf eingereicht mit der Bitte über das Bauvorhaben erneut zu beraten. Aus der beiliegenden Betriebsbeschreibung geht hervor, dass überwiegend nur an einem Fahrzeug gearbeitet werden wird. Durch den beantragten separaten Kundeneingang können die Zyklen der Toröffnungen weiter minimiert werden. Der neu beantragte Pkw-Annahme/Übergabepplatz ist nicht als Werkstatt-Arbeitsplatz gedacht. Es werden Fahrzeugschaden/Gutachten und Bewertungsgutachten erstellt. Die vorgegebenen Grenzwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm werden eingehalten. Der Antragssteller weist darauf hin, dass es sich nicht um einen klassischen Werkstattbetrieb handelt und somit keine störenden Immissionen zu erwarten sind.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 1126/7, Am Eisenbühl 10 in Aulendorf.</p> <p>Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus hat die Abmessungen 11,19 m x 15,42 m. Im Dachgeschoß mit 0,50 m hohem Kniestock und 33 ° geneigten Satteldach sollen zur Wohnraumerweiterung zwei Dachgauben eingebaut werden. Je Dachhälfte ist jeweils eine Flachdachgaube mit einer Breite von 7,89 m vorgesehen. Die Gaubenwände werden mit rotbraunen Holzschichtstoffplatten verkleidet. Das Gaubendach wird mit Blechdeckung ausgeführt.</p> <p>Im Untergeschoß soll die vorhandene Gewerbenutzung um insgesamt 56,72 m² Nutzfläche erweitert werden. Der südliche Erweiterungsanbau umfasst die Nutzungen Kundenannahme, Büro und Werkstatteerweiterung und soll in Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk errichtet werden.</p> <p>In Richtung zur Straße am Eisenbühl wird die Anbringung einer ca. 3,0 x 1,50 m großen Werbetafel am Erweiterungsanbau beantragt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Kronenberg-Süd“ 4. Änderung vom 22.12.1995 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 19.08.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“. Das</p>			

Flurstück 1126/71 ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Art der baulichen Nutzung

Am 08.06.2011 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses mehrheitlich das Einvernehmen zum Anbau eines Kfz-Sachverständigenbüros und zur erforderlichen Überschreitung des Bauquartiers erteilt. Der Beschluss erfolgte entgegen dem Vorschlag der Verwaltung. Die Baugenehmigung erfolgte am 05.12.2011. Eine gewerbliche Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist nach Auffassung der Verwaltung nur in einem äußerst geringen Umfang möglich. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist kritisch zu bewerten. Eine Genehmigung für den vollen Umfang der beantragten gewerblichen Erweiterung ist nicht möglich.

Baugrenze und Baufenster

Der beantragte gewerbliche Erweiterungsanbau überschreitet die Baugrenze in südöstlicher Richtung. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Mit der 4. Änderung wurde der Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“ um folgende Festsetzung erweitert:

Dachaufbauten sind nur auf den Hauptbaukörpern zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben und Zwerchgiebel mindestens 2,0 m betragen. Die Zulassung der Dachaufbauten ist beschränkt auf die Grundstücke mit einer ausgewiesenen Dachneigung von mind. 28°.

Bei einer Trauflänge von 15,92 m entspricht die Gaubenbreite mit 7,89 m einem Anteil von 49,56 %.

Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf mit Teilorten, sollten zusammenhängende Gauben nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden. Bezogen auf die Gebäudelänge von 15,42 m entspricht die Gaubenbreite 51,17%.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Für das Wohngebäude Eichenweg 7, Flst. Nr. 1126/5 wurde am 04.04.2014 die Baugenehmigung für die Errichtung einer 10,36 m breiten Dachgaube erteilt. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Breite für die Dachgaube hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 22.01.2014 zugestimmt. Bei einer Gebäudelänge von 16,24 m entspricht die Gaubenbreite einem Anteil von 63,79 %

.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Betriebsbeschreibung, Beschreibung Werbeanlage, Kfz-Stellplätze, Schnitt, Ansichten