

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/037/2021	
Sitzung am 19.05.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Neubau eines Einfamilienhauses 2.1 Aulendorf, Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 2049/2, Schulstraße 28 in Aulendorf.</p> <p>Das Einfamilienhaus soll mit den Grundmaßen 8,92 m x 10,17 m hinter der Baulinie „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ errichtet werden. Der Hauseingang erfolgt über das Kellergeschoß. Gemäß BauNVO weist das Gebäude zwei Vollgeschosse nach. Im Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoss ist eine Wohneinheit vorgesehen. Das 35 ° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 7,87 m gemessen vom Rohfußboden des Erdgeschoss.</p> <p>Das Kellergeschoß wird in Massivbauweise aus Beton-/Mauerwerkswänden errichtet. Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dach kommen als Holzkonstruktion zur Ausführung. Die Außenwände werden mit Holzschalung verkleidet. Auf dem Dach wird eine Deckung aus Betondachsteinen ausgeführt.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze werden mit der auf dem Grundstück vorhandenen Garage nachgewiesen.</p> <p>Vorliegender Bauantrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 21.04.2021 beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt, da Unklarheit wegen der geplanten Holzfassade in Bezug auf die Gestaltungssatzung bestand.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt – 1. Änderung Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Rechtsgrundlage: §30 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 23.03.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung des Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“. Der Baulinienplan legt lediglich die Baulinie fest. Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das geplante Einfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.</p>			

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Durch die eingeplanten beidseitigen Gauben ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten. Das geplante Bauvorhaben entspricht der näheren Umgebung und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baulinie

In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäusern, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Der Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ legt eine Baulinie parallel zur Schulstraße fest. Der Bereich zwischen Baulinie und Straßenkante ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Wohnhäuser und Nebengebäude halten diese Festsetzung ein. Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niedrigere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.

Das geplante Einfamilienhaus wird hinter die Baulinie in einer Flucht mit der Bestandsgarage errichtet. Aufgrund der starken Hangsituation und der Vermeidung einer längeren Zuwegung wurde auf ein weiteres Abrücken von der Schulstraße verzichtet.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die 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 künstlicher 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.

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 (Anmerkung zu Ortsbild: wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein „optisches“, d.h. sein äußeres Erscheinungsbild zu bewerten).

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.

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

Die Abstandsflächen sind eingehalten. Der für die beantragte Wohneinheit erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen. Die überbaute Grundfläche, die Kubatur, Firsthöhe und architektonische Gestaltung des beantragten Wohnhauses entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung.

Holzfassade

Nach Rücksprache mit dem Büro FPZ stellt die geplante Holzfassade eine schlüssige Ausführung zur vorgesehenen Grundkonstruktion in Holzrahmenbauweise dar. D.h. in diesem Falle kann auch eine großflächige Holzverschalung an einem Holzhaus in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung ausgeführt werden. Nach Möglichkeit sollte das sichtbare Holz

naturbelassen werden, so dass eine Naturvergrauung entsteht. Auf eine stark deckende vom Holz abweichende Farbbehandlung sollte verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.05.2021