

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/032/2021/1																																														
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																																													
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																																													
29.04.2021	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung																																													
TOP: 5.1 Energetische Sanierung des Wohnhauses, Erneuerung des Dachstuhls, Aufbau einer Dachgaube Steinenbach, Rosenstock 1, Flst. Nr. 789/11 Antrag auf Befreiung																																																
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die energetische Sanierung des Wohnhauses, die Erneuerung des Dachstuhls und den Aufbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/11, Rosenstock 1 in Steinenbach. Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen genehmigt werden: 1. Energetische Sanierung des Wohnhauses mit Außendämmung 2. Erneuerung Dachstuhl 3. Dachaufstockung durch Änderung Kniestockhöhe von 40 cm auf 75 cm 4. Aufbau einer Flachdachgaube 5. Einbau von Wohnräumen mit insges. 129,24 m² Nutzfläche im Dachgeschoss Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4. Änd. vom 13.6.1994 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Blönried Eingang: 08.03.2021 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock 4. Änderung. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB Festsetzungen des Bebauungsplans <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>vorhanden</th> <th>geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet (WR)</td> <td>Wohnhaus</td> <td>Sanierung Wohnhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I + Hanggeschoss</td> <td>I + Hanggeschoss</td> <td>Kein Vollgeschoss</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>Satteldach 28 °</td> <td>Satteldach 28 °</td> <td>Satteldach 38 °</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachdeckung</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Kniestock</td> <td>Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig</td> <td>40 cm</td> <td>75 cm</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachausbau</td> <td>Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung</td> <td>Giebelzimmer</td> <td>Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>Nicht zulässig</td> <td>Keine Dachaufbauten</td> <td>Dachgaube</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	vorhanden	geplant		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnhaus	Sanierung Wohnhaus	✓	Zahl der Vollgeschosse	I + Hanggeschoss	I + Hanggeschoss	Kein Vollgeschoss	✓	Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	eingehalten	✓	Dachneigung	Satteldach 28 °	Satteldach 28 °	Satteldach 38 °	x	Dachdeckung	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	✓	Kniestock	Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig	40 cm	75 cm	x	Dachausbau	Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung	Giebelzimmer	Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung	✓	Dachaufbauten	Nicht zulässig	Keine Dachaufbauten	Dachgaube	x
	Bebauungsplan	vorhanden	geplant																																													
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnhaus	Sanierung Wohnhaus	✓																																												
Zahl der Vollgeschosse	I + Hanggeschoss	I + Hanggeschoss	Kein Vollgeschoss	✓																																												
Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	eingehalten	✓																																												
Dachneigung	Satteldach 28 °	Satteldach 28 °	Satteldach 38 °	x																																												
Dachdeckung	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	✓																																												
Kniestock	Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig	40 cm	75 cm	x																																												
Dachausbau	Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung	Giebelzimmer	Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung	✓																																												
Dachaufbauten	Nicht zulässig	Keine Dachaufbauten	Dachgaube	x																																												

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Satteldach mit 28 ° Dachneigung festgesetzt. Für die Änderung der Dachneigung auf 38 ° ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer 8 m breiten Flachdachgaube. Die zugehörige Gebäudelänge beträgt 16,32 m. Die Gaubenbreite entspricht damit einem Anteil von 49,01 % bzw. der Hälfte der Gebäudelänge.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Dachaufbauten nicht zulässig. Für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Kniestock

Der Bebauungsplan schreibt für die Ausbildung der Kniestöcke eine Höhe von 40 cm vor. Für die Erhöhung des Kniestocks und die Dachaufstockung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Von der Festsetzung der Kniestockhöhe wurde bisher keine Befreiungen erteilt.

Bisherige Befreiungen

- Beim Wohnhaus Abt-Reher-Straße 7, Flst.Nr. 804/6 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 08.06.2005 der Befreiung für den Einbau einer Dachgaube zugestimmt.
- Das Wohnhaus Abt-Reher-Straße 8/1, Flst Nr. 789/1 wurde abweichend zum Bebauungsplan mit einer Dachneigung von 35 ° statt 28 ° geplant. Die Zustimmung zur Befreiung für die geänderte Dachneigung erfolgte am 08.08.1994.
- Der Kniestock des Wohnhaus Abt-Reher-Straße 8/1, Flst Nr. 789/1 hat gemäß Planunterlagen eine Höhe von ca. 0,80 m und überschreitet damit die Festsetzung des Bebauungsplans.

Dachausbau

Gemäß dem Bebauungsplan ist ein Ausbau des Dachgeschosses mit einer Einliegerwohnung nicht zulässig. Nach den Antragsunterlagen werden folgende Räume im Dachgeschoss eingebaut: Kind 1, Kind 2, Kind 3, Spielzimmer, WC, Bad, Flur, Treppenraum.

Die für eine Haushaltsführung und eigenständige Wohnnutzung erforderliche Küche ist in der Planung nicht enthalten. Insofern wird mit dem Dachgeschossausbau keine abgeschlossene Wohneinheit errichtet.

Anzahl Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Hanggeschoß (hier Untergeschoß) und ein Vollgeschoss (hier Erdgeschoss). Gemäß der vorliegenden Vollgeschoßberechnung wird mit der Dachaufstockung kein weiteres Vollgeschoss errichtet.

Stellplatznachweis

Die Baurechtsbehörde prüft ob mit dem geplanten Dachausbau zusätzliche Stellplätze nachzuweisen sind.

Vom Grundsatz her ist eine maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohngebiete sinnvoll und wünschenswert. Die Dachaufstockung, Änderung der Dachneigung und Einbau der geplanten Dachgaube entsprechen nicht den Maßgaben der Bauleitplanung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1994. Aufgrund des demografischen Wandels und steigendem Bedarf an Wohnfläche sollten Anpassungen an die aktuelle Situation denkbar sein.

Beschlussantrag:

1. Der Befreiung gem. § 31 BauGB für die Änderung der Dachneigung wird zugestimmt.
2. Der Befreiung gem. § 31 BauGB für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube wird zugestimmt.
3. Der Befreiung gem. §31 BauGB für die Erhöhung des Kniestocks auf 0,75 m Höhe mit Dachaufstockung wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☒ Ortschaft

Aulendorf, den 22.04.2021