

| <b>Stadtbauamt</b>  |   | <b>Vorlagen-Nr. 40/069/2021</b> |                               |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
|---|---|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------|----------------|--|----------------------------------|-----------------------------|-------------|---|-------------------------|-----|---|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------------|-----------------------|--|--|-------------------------------|----------------------|--|--|--------------|-----------------------|--------------------------|---|---------------------------------|----|----------------|---|-----------------|------------|-----------|---|--------------------|------|-----|---|
| Sitzung am<br>30.06.2021  | Gremium<br>Ausschuss für Umwelt und Technik | Status<br>Ö                     | Zuständigkeit<br>Entscheidung |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>TOP: 2.1    Neubau    Wohnhaus    mit    fünf    Wohneinheiten    und<br/>Einliegerwohnung<br/>Aulendorf, Riedweg 4, Flst. Nr. 1107<br/>Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung</b>  |   |                                 |                               |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <p><b>Ausgangssituation:</b><br/>Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1107, Riedweg 4 in Aulendorf.</p> <p>Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen soll abgebrochen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden.</p> <p>Das geplante Wohngebäude hat die Abmessungen 8,84 m x 18,82 m und 7,52 m x 9,83 m. Neben dem Kellergeschoss werden zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit Flachdachbauweise beantragt.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ist es möglich die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze zu überschreiten um mehr Wohnraum zu schaffen?<br/>Grundstücksgröße 820 qm, überbaute Fläche 234 qm = ca. 28,5 % der Grundstücksfläche.<br/>Baugrenzenfenstergröße inkl. Garagen 217 qm – geplante Fläche 234 qm Überschreitung der Fläche um 17 qm.</li> <li>Ist es möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung von 35° auf 3 ° (Flachdach) zu reduzieren?</li> </ol> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b><br/> Bebauungsplan:        Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993<br/> Rechtsgrundlage:      § 30 BauGB<br/> Gemarkung:            Aulendorf<br/> Befreiung:              Überschreitung Baugrenze, Flachdachbauweise</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.</p> <p><b>Festsetzungen Bebauungsplan</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Bebauungsplan</b></th> <th><b>Planung</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> <td>Allgemeines Wohngebiet (WA)</td> <td>Wohngebäude</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Grundflächenzahl</b></td> <td>0,4</td> <td>-</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Grundstücksgröße</b></td> <td>820,00 m<sup>2</sup></td> <td>820,00 m<sup>2</sup></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Baufenstergröße Haus</b></td> <td>168,00 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Baufenstergröße Garage</b></td> <td>49,00 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td>217,00 m<sup>2</sup></td> <td>234,00,00 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Anzahl der Vollgeschosse</b></td> <td>II</td> <td>II + Penthouse</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachform</b></td> <td>Satteldach</td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung</b></td> <td>35 °</td> <td>3 °</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> |   |                                 |                               |  | <b>Bebauungsplan</b> | <b>Planung</b> |  | <b>Art der baulichen Nutzung</b> | Allgemeines Wohngebiet (WA) | Wohngebäude | ✓ | <b>Grundflächenzahl</b> | 0,4 | - | ✓ | <b>Grundstücksgröße</b> | 820,00 m <sup>2</sup> | 820,00 m <sup>2</sup> | - | <b>Baufenstergröße Haus</b> | 168,00 m <sup>2</sup> |  |  | <b>Baufenstergröße Garage</b> | 49,00 m <sup>2</sup> |  |  | <b>Summe</b> | 217,00 m <sup>2</sup> | 234,00,00 m <sup>2</sup> | x | <b>Anzahl der Vollgeschosse</b> | II | II + Penthouse | ✓ | <b>Dachform</b> | Satteldach | Flachdach | x | <b>Dachneigung</b> | 35 ° | 3 ° | x |
|   | <b>Bebauungsplan</b>                        | <b>Planung</b>                  |                               |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | Allgemeines Wohngebiet (WA)                 | Wohngebäude                     | ✓                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Grundflächenzahl</b>   | 0,4   | -                               | ✓                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Grundstücksgröße</b>   | 820,00 m <sup>2</sup>                       | 820,00 m <sup>2</sup>           | -                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Baufenstergröße Haus</b>   | 168,00 m <sup>2</sup>                       |                                 |                               |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Baufenstergröße Garage</b>   | 49,00 m <sup>2</sup>                        |                                 |                               |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Summe</b>  | 217,00 m <sup>2</sup>                       | 234,00,00 m <sup>2</sup>        | x                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Anzahl der Vollgeschosse</b>   | II  | II + Penthouse                  | ✓                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Dachform</b>   | Satteldach                                  | Flachdach                       | x                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |
| <b>Dachneigung</b>  | 35 °  | 3 °                             | x                             |  |                      |                |  |                                  |                             |             |   |                         |     |   |   |                         |                       |                       |   |                             |                       |  |  |                               |                      |  |  |              |                       |                          |   |                                 |    |                |   |                 |            |           |   |                    |      |     |   |

**Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1107 ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Summe der Fläche des Baufensters für Haus und Garage beträgt 217,00 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des geplanten Wohnhauses beträgt 234,00 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Baufensters wird um 17,00 m<sup>2</sup> überschritten. Es sind zwei Vollgeschosse für das Grundstück festgesetzt. Die Planung sieht zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit Flachdachbauweise vor. Die Fläche des obersten Geschosses beträgt 55,3 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses. Damit ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6, Satz 2 LBO Baden-Württemberg. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

**Baugrenze**

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans in südlicher Richtung um ca. 6,00 m und zu einem kleinen Teil in westlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1107 ein 35° geneigtes Satteldach fest. Die geänderte Ausführung mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Befreiungen nähere Umgebung**

|  | <b>Baugrenze</b> | <b>Dachform</b>  |   |
|--|------------------|------------------|---|
| <b>Wohnhaus<br/>Riedweg 6 , Flst.Nr. 1103</b>      | eingehalten      | Satteldach, 22 ° | ✓ |
| <b>Wohnhaus<br/>Birkenweg 5, Flst. Nr. 1107/10</b> | eingehalten      | Satteldach, 30 ° | x |

Die Wohnhäuser in der näheren Umgebung halten die Baugrenze, und die festgesetzte Dachform ein. Beim Wohnhaus Birkenweg 5, Flst. Nr. 1107/10 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.12.2018 der geringfügigen Änderung der Dachneigung von 35° auf 30° zugestimmt.

**Satteldachbauweise Wohnhaus Riedweg 6**

Um eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 1103, Riedweg 6 zu ermöglichen wurde die „4. Änderung“ des Bebauungsplans Kronenberg beschlossen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 1103. Im Bebauungsplanverfahren wurde explizit ein Satteldach mit DN von 22°-32° festgesetzt. Der Bebauungsplan „Kronenberg 4. Änderung“ ist am 09.03.2018 mit der Veröffentlichung in Kraft getreten.

In der Saugauer Str. 7, Flst. Nr. 927 befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Flachdachbauweise. Das Einfamilienhaus im Riedweg 3, Flst. Nr. 1363/3 ist mit einem Pultdach ausgeführt. Beide Wohngebäude befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kronenberg und sind für die Beurteilung von nachrangiger Bedeutung.

**Ergebnis**

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Mit dem zurückgesetzten dritten Dachgeschoss mit Flachdach wird eine höhere Verdichtung und auch mehr Wohnraum geschaffen. In der Ansicht erscheint das Gebäude dreigeschossig.

Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Überschreitung der Baufenstergröße um 17 m<sup>2</sup> möglich. Da in der Betrachtung der Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt werden wird das Penthouse im zweiten Obergeschoss nicht mitgerechnet. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachform sollte den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Befreiung für die Überschreitung der Baufenstergröße um 17 m<sup>2</sup> wird gem. § 31 BauGB zugestimmt
2. Es ist eine Satteldachbauweise auszuführen.
3. Eine geringfügige Änderung der festgesetzten Dachneigung plus oder minus 5° kann zugestimmt werden.

**Anlagen:** Lageplan, Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten  
22.06.2021

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 22.06.2021