

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/039/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.07.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 3.1 Dachausbau mit zwei Gauben und Balkon Aulendorf, Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Dachausbau mit zwei Gauben und den Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Flst. Nr. 1689/10, Hasengärtlestraße 3 in Aulendorf.</p> <p>Das unterkellerte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,74 m x 9,49 m verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldachs beträgt 8,71 m vom Erdgeschossfußboden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss realisiert werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung einer 6,39 m breiten Schleppgaube auf der Westseite</li> <li>• Errichtung einer 5,44 m breiten Schleppgaube auf der Ostseite</li> <li>• Anbau eines Balkons mit der Grundfläche 4,24 m x 2,55 auf der Südseite</li> <li>• Einbau einer Dachgeschosswohnung mit 54,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul> <p>Die Gauben werden als Holzkonstruktion mit einer wetterfesten Außenwandbekleidung ausgeführt. Das Gaubendach erhält eine Blechdeckung. Der beantragte Balkon ist als Stahlkonstruktion vorgesehen.</p> <p>Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 21.04.2021 beraten. Der vorliegenden Planung wurde das Einvernehmen versagt weil die Gaubengröße nicht den Grundsätzen des Leitfadens für Dachgauben der Stadt Aulendorf entspricht.</p> <p>Mit Schreiben vom 31.05.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit, daß es sich beim Leitfaden für Dachgauben im unbeplanten Innenbereich um <u>kein</u> bauplanungsrechtliches Instrument handelt. Die Kriterien für das Einfügen gemäß. § 34 BauGB werden laut der Baurechtsbehörde eingehalten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird ggf. von der Baurechtsbehörde ersetzt. Um die vorliegende Planung verhindern zu können wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, was bei einem kleinen Einzelvorhaben nicht zielführend und sinnvoll ist.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 29.03.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt</p>			

und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung in der Hasengärtlestraße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, einen benachbarten Speditionsbetrieb und einen Lebensmittelmarkt. Das Gebiet kann als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Durch den beantragten Dachausbau erfolgt keine Veränderung der überbauten Grundstücksfläche. Bei der Berechnung der Geschossfläche werden nur Vollgeschosse im Sinne des § 2 LBO-Baden-Württemberg berücksichtigt. Mit dem geplanten Dachausbau wird kein Vollgeschoss geschaffen. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### Stellplätze

Mit dem beantragten Dachausbau ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Baurechtsbehörde prüft die erforderlichen Stellplätze.

### Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

### Planung und Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flstk. Nr.	Dachaufbauten	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Doppelhaus Hasengärtlestr. 9+11	1689/7 1689/8	Schleppgaube Westseite	ca. 11,00 m	16,80 m	65,47 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Westseite	5,44 m	9,49 m	57,32 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Ostseite	6,39 m	9,49 m	67,33 %

Auf dem Dach des Doppelhauses Hasengärtlestraße 9+11, Flst. Nr. 1689/7 und 1689/8 ist eine Schleppgaube mit einer Breite von ca. 11,00 m vorhanden. Der Anteil an der Gebäudebreite beträgt hier 65,47%.

Die geplante Schleppgaube Hasengärtlestr.3, Flst. Nr. 1689/10 auf der Ostseite ist 6,39 m breit. Bezogen auf die Gebäudebreite von 9,49 m ergibt sich ein Anteil der Gaubenbreite von 67,33 %.

Mit der geplante Dachgaube West wird die Breite der vorhandenen Dachgaube Hasengärtlestraße 9+11 relativ um 1,86 % überschritten. Bei einer Hausbreite von 9,49 m entspricht dies 0,177 m.

Das Bauvorhaben fügt sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten  
Schreiben LRA vom 31.05.2021

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 20.07.2021