

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/089/2021</b>																																				
Sitzung am 28.07.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																			
<b>TOP: 3.2 Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im UG Aulendorf, Alemannenring 26, Flst. Nr. 1073/13 Antrag auf Befreiung</b>																																						
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im UG auf dem Grundstück Flst. Nr. 1079/13, Alemannenring 26 in Aulendorf.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 19.09.2018 wurde die Bauvoranfrage Erweiterung des Wohnhauses im UG Alemannenring 26 beraten. Die damalige Planung umfasste einen 1-geschossigen 9,82 m x 5,50 m großen Flachdach-Anbau mit Dachterrasse. Der Anbau sollte in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Das Einvernehmen und die Baugenehmigung zum Vorhaben wurde aufgrund von Nachbarereinderungen versagt. Die Nachbarbebauung hält die Baugrenze ein.</p> <p><b>Die nun vorliegende Planung sieht folgende Maßnahmen vor:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einbau einer Wohnung im Untergeschoss des Bestandsgebäudes</li> <li>2. Errichtung eines Eingeschossigen 10,74 m x 5,87 m großen Erweiterungsanbau mit Flachdach und Dachterrasse in UG</li> <li>3. Errichtung einer Terrasse mit 24,72 m Nutzfläche nördlich des Anbaus</li> </ol> <p>Der Anbau wird mit einem Flachdach als begehbare Dachterrasse für das Erdgeschoss ausgeführt. Das Wohnhaus befindet sich in Hanglage nach Norden. Nach Norden soll der Anbau den Wohnraum im Untergeschoss ergänzen. Der Hauptbaukörper wurde 2008 nahe an der nördlichen Baugrenze errichtet. Die Lage der Garage wurde als direkter Anbau an das Gebäude gewählt.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.7.2008  Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  Gemarkung: Aulendorf  Befreiung: Überschreitung des Baufensters  Eingangsdatum: 25.06.2021</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Mahlweiher - 3. Änderung und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p><b>Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich B 1</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Bebauungsplan</b></th> <th><b>Zul. Nutzung § 19 BauNVO</b></th> <th><b>Planung</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> <td>Allg. Wohngebiet (WA)</td> <td></td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Anzahl Vollgeschosse</b></td> <td>II</td> <td></td> <td>II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Max. Traufhöhe</b></td> <td>6,00m</td> <td></td> <td>2,85 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Max. Grundfläche</b></td> <td>210 m<sup>2</sup></td> <td>315 m<sup>2</sup></td> <td>322 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Max. Geschossfläche</b></td> <td>300 m<sup>2</sup></td> <td>300 m<sup>2</sup></td> <td>282 m<sup>2</sup></td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachform</b></td> <td>WD / ZD DN 18 °-32°, FD</td> <td></td> <td>Flachdach</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Baugrenze</b></p>					<b>Bebauungsplan</b>	<b>Zul. Nutzung § 19 BauNVO</b>	<b>Planung</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓	<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	II		II	✓	<b>Max. Traufhöhe</b>	6,00m		2,85 m	✓	<b>Max. Grundfläche</b>	210 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	x	<b>Max. Geschossfläche</b>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	✓	<b>Dachform</b>	WD / ZD DN 18 °-32°, FD		Flachdach	✓
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Zul. Nutzung § 19 BauNVO</b>	<b>Planung</b>																																			
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓																																		
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	II		II	✓																																		
<b>Max. Traufhöhe</b>	6,00m		2,85 m	✓																																		
<b>Max. Grundfläche</b>	210 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	x																																		
<b>Max. Geschossfläche</b>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	✓																																		
<b>Dachform</b>	WD / ZD DN 18 °-32°, FD		Flachdach	✓																																		

Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze in nördlicher Richtung um 5,87 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### Überbaute Grundfläche

Im Bebauungsplan ist eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 210 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 315 m<sup>2</sup> möglich. Mit dem geplanten Anbau erhöht sich die überbaute Grundstücksfläche auf 322 m<sup>2</sup>. Das zulässige Höchstmaß der überbauten Grundstücksfläche wird um 7 m<sup>2</sup> überschritten. Hierfür ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Einvernehmen AUT
Alemannenring 14	1084	Überschreitung Baugrenze	20.01.2016
Alemannenring 18	1084/11	Überschreitung Baugrenze	
Alemannenring 25	1073/22	Änderung der Geschossfläche von 240 m <sup>2</sup> auf 288 m <sup>2</sup>	08.06.2005

In der Nachbarschaft wurde bei zwei Vorhaben die Befreiung für eine Überschreitung des Bauquartiers mit den Wohngebäuden erteilt. Auch für die Überschreitung der max. zulässigen überbauten Grundstücksfläche liegt bereits eine Befreiung vor.

Der nun vorliegende Anbau weist im Grundriss einen Rücksprung für den Zugang zur Gartenterrasse auf. Damit wird der Schattenwurf nach Osten auf das Grundstück Flst. Nr. 1073/12 Alemannenring 24 weitgehend reduziert.

Bisher gab es nachbarschaftliche Einwendungen aufgrund derer keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Zwischenzeitlich gibt es eine Einigung über eine Grunddienstbarkeit. Somit ist mit keinen weiteren Nachbareinwendungen zu rechnen.

### Stellplätze und Geschossigkeit

Das Landratsamt prüft, ob durch die Erweiterung des Untergeschosses dieses zum Vollgeschoss wird. Damit wäre das bestehende Gebäude 3-geschossig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

### Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der erforderlichen Befreiung für die Errichtung des geplanten Anbaus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Überschreitung der gem. § 19 BauGB zulässigen überbauten Grundstücksfläche von 315 m<sup>2</sup> auf 322 m<sup>2</sup> wird gem. §31 BauGB zugestimmt.

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

### Beschlussauszüge für

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 23.07.2021