



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/069/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.09.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.5 Neubau Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und Einliegerwohnung Aulendorf, Riedweg 4, Flst. Nr. 1107 Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1107, Riedweg 4 in Aulendorf. Die vorliegende Bauvoranfrage wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 30.06.2021 beraten. Die damalige Planung umfasste ein unterkellertes Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse sowie zurückversetztem Dachgeschoß mit Flachdachbauweise. Die Grundfläche des Wohngebäudes überschritt die Baugrenze des Bebauungsplans um ca. 6,20 m in südlicher Richtung. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung folgenden Beschluss gefasst: 1. Einer Befreiung für die Überschreitung der Baufenstergröße in südlicher Richtung um 4,0 m wird gem. § 31 BauGB zugestimmt. 2. Es ist eine Satteldachbauweise auszuführen. 3. Einer geringfügige Änderung der festgesetzten Dachneigung plus oder minus 5° kann zugestimmt werden. 4. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist einzuhalten. 5. Die Massivität des Bauvorhabens nach Osten in Richtung Riedweg ist zu reduzieren. Der Antrag auf Bauvorbescheid vom 12.05.2021 wurde vom Bauherrn am 09.08.2021 schriftlich zurückgezogen. Nach einer Umplanungsphase wurde am 01.09.2021 eine neue Bauvoranfrage bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen soll abgebrochen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Die nun vorliegende Planung sieht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit den Abmessungen 15,74 m x 9,50 m und 5,42 m x 9,50 m vor. Der winkelförmige Grundriss ist teilunterkellert. Das ausgebaute Dachgeschoss erhält einen 25 cm hohen Kniestock mit einem 40 °geneigten Satteldach. Es werden sechs Wohneinheiten und eine Einliegerwohnung beantragt. Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden: 1. Ist es möglich die im B-Plan festgelegte Baugrenze gem. § 31 BauGB mit dem Baukörper zu überschreiten, um funktionierende Wohnungen in den Geschossen zu schaffen? (Siehe Lageplan max. 4 m in südlicher Richtung) Vergleichsrechnung: Grundstücksgröße 820 qm, überbaute Fläche 211 qm = ca. 25,7 % der Grundstücksfläche. Baufenstergröße inkl. Garagen 217 qm. Die Grundflächenzahl beträgt 0,26 (zulässig 0,4) (vergleichbare Überschreitungen im Bereich B-Plan Kronenberg siehe Skizze Anlage)			

2. Ist es möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung von 35° auf 40 ° zu erhöhen um sinnvoll nutzbaren Wohnraum im Dachgeschoß zu erhalten?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Befreiung: Überschreitung Baugrenze
 Eingangsdatum: 01.09.2021

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohngebäude	✓
Grundflächenzahl	0,4	0,26	✓
Grundstücksgröße	820,00 m ²	820,00 m ²	✓
Baufenstergröße Haus	168,00 m ²	211,00,00 m ²	✓
Baufenstergröße Garage	49,00 m ²		
Summe	217,00 m ²		
Anzahl der Vollgeschosse	II	II	✓
Dachform	Satteldach	Satteldach	✓
Dachneigung	35 °	40 °	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 m². Die Grundfläche des geplanten Wohnhauses beträgt 211,00 m². Es sind zwei Vollgeschosse für das Grundstück festgesetzt. Die Planung sieht zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach vor. Die überbaute Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse gemäß Bebauungsplan werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans in südlicher Richtung um ca. 4,00 m und zu einem kleinen Teil in westlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Der erforderlichen Befreiung wurde vom Technischen Ausschuss am 30.06.2021 unter Punkt 1 zugestimmt.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1107 ein 35° geneigtes Satteldach fest. Es wird ein Satteldach mit 40° Dachneigung ausgeführt. Für die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5° ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Der erforderlichen Befreiung wurde vom Technischen Ausschuss am 30.06.2021 unter Punkt 3 zugestimmt.

Befreiungen nähere Umgebung

	Baugrenze	Dachform	
Wohnhaus Riedweg 6 , Flst. Nr. 1103	eingehalten	Satteldach, 22 °	✓
Wohnhaus Birkenweg 5, Flst. Nr. 1107/10	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.

Ergebnis

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Grundfläche wurde nach Süden von 18,82 m auf 15,74 m Gebäudelänge verkleinert. Nach Westen reduzierte sich die Gebäudebreite von 16,35 m auf 15,92 m. Mit der geänderten Satteldachbauweise wird eine geringere Traufhöhe erzielt. Zusätzlich ist der Baukörper zur Straßenseite Riedweg im südlichen Teil zurückgesetzt. Die Gebäudelänge von 15,74 m wird optisch aufgeteilt. Das Vorhaben tritt durch das Satteldach und den Fassadenrücksprung weniger massiv in Erscheinung.

Nach Auffassung der Verwaltung entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben aus dem AUT-Beschluss vom 30.06.2021. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:

Lageplan, Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung, Ausformulierte Fragen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.09.2021