



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/120/2021	
Sitzung am 22.09.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.10 Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses, Aufbau eines Zwerchgiebels und Dachgaube Aulendorf, Zollenreuter Straße 23, Flst. Nr. 282/19			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses, Aufbau eines Zwerchgiebels und Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 282/19 Zollenreuter Straße 23 in Aulendorf. Es soll keine weitere Wohneinheit geschaffen werden. Das zweigeschossige Fachwerkgebäude mit Walmdach mit der Grundfläche 8,07 m x 9,05 m soll wie folgt saniert und Umgebaut werden: • Modernisierung und Innenausbau alle Geschossen • Badsanierung im Untergeschoss und Obergeschoss • Errichtung Satteldach-Gaube Ostseite, Gaubenbreite 1,08 m • Errichtung Zwerchgiebel Ostseite, Giebelbreite 2,20 m. für Treppenhauserschließung des Dachgeschosses • Anlage Grünfläche ca. 12,00 m x 1,50 m zwischen Gehweg und Haus Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern II Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.09.2021 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf und ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. 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 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 ist geprägt durch Wohnbebauung, einen Lebensmittelmarkt und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der genannte Bereich kann als Mischgebiet (MI) gem. § 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 Der Bereich Zollenreuterstraße 19 bis 25 weist eine vergleichsweise hohe Verdichtung mit guter Ausnutzung der überbauten Grundfläche auf. Durch die geplante Maßnahme bleibt die			

überbaute Grundfläche unverändert. Die Geschossfläche erhöht sich durch den Einbau der Satteldachgaube und des Zwerchgiebels nur geringfügig. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete bleibt eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Sichtfachwerk, Sockel und Dachdeckung sollen erhalten und an das Gesamtkonzept angepasst werden. Die äußere Gestaltung des Bestandsgebäudes wird im Wesentlichen durch die geplanten Dachaufbauten beeinflusst.

Planung Dachaufbauten

Dachaufbauten	Breite Dachaufbauten	Gebäudebreite	Anteil Dachaufbauten/ Gebäudebreite
Satteldachgaube Ost	1,08 m	9,05 m	11,9 %
Zwerchgiebel Ost	2,20 m	9,05 m	24,3 %
Summe Dachaufbauten	3,28 m	9,05 m	36,2 %

Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollen zusammenhängende Gauben 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. Die geplanten Dachaufbauten entsprechen dem Leitfaden für Dachgauben vollumfänglich.

Die in der Ausstellung befindliche Gestaltungssatzung sieht eine max. Gaubenbreite von 2,50 m vor. Gauben sollten einen gegenseitigen Abstand von 0,80 m aufweisen. Zum seitlichen Dachrand muss mindestens ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden. Die Breite eines Zwerchgiebels darf 2,00 m nicht unterschreiten und 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchgiebelfirst zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand der Satteldachgaube zum Dachrand beträgt 1,20 m. Der Zwerchgiebelfirst geht bündig in den First des Hauptdachs über. Dadurch, dass im Zwerchgiebel die Treppenhaus-erweiterung eingebaut wird ist konstruktiv im Dachgeschoß eine Kopfhöhe von mind. 2,0 m erforderlich. Dies ist nur möglich wenn der First des Zwerchgiebels in den First des Hauptdachs einbindet. Die vorliegende Planung entspricht den Regelungen der sich im Entwurf befindlichen Gestaltungssatzung.

Aufgrund der Straßenabgewandten Ausrichtung der geplanten Dachaufbauten und der behutsamen sowie harmonischen Gestaltung der geplanten Dachaufbauten hält die Verwaltung eine geringfügige Abweichung von den Vorgaben der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung für vertretbar.

Im Vorfeld wurden mehrere Gespräche von der Stadtverwaltung mit Bauherr und Architekt geführt. Die Vorgaben der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung wurden vom Planer mit Ausnahme der konstruktiv bedingten Gegebenheiten vollumfänglich umgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen Sanierungssatzung II und III erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.09.2021