



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/129/2021																																					
Sitzung am 20.10.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																				
TOP: 3.3 Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses Aulendorf, Eschenweg 5, Flst. Nr. 1110/9 Antrag auf Befreiung																																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1110/9, Eschenweg5 in Aulendorf.</p> <p>Das Wohnhaus mit den Abmessungen 12,90 m x 10,02 m soll im Dachgeschoss eine Wohnraumerweiterung durch den Einbau von zwei Flachdachgauben erhalten. Die beantragten Flachdachgauben haben jeweils eine Gaubenbreite von 7,00 m. Es kommt eine Holzkonstruktion mit einer Blechverkleidung zur Ausführung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Riedweg 1. Änderung“ vom 22.10.1981 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 21.09.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedweg 1. Änderung“ und ist planungsrechtlich gem. 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet WR</td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td>Nach § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude Nr. 1-18/25-35 nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen.</td> <td>2</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Grundfläche</td> <td>180 m²</td> <td>Eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Geschoßfläche</td> <td>260 m²</td> <td>Eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I + DG + HG</td> <td>I + DG + HG</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach DN 32° - 35 °</td> <td>Satteldach 33 °</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen.</td> <td>7,00 m</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Max. zulässige Gaubenbreite</td> <td>12,90 m/3 = 4,30 m</td> <td>7,00 m</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR	Wohnnutzung	✓	Anzahl der Wohnungen	Nach § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude Nr. 1-18/25-35 nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen.	2	✓	Max. Grundfläche	180 m ²	Eingehalten	✓	Max. Geschoßfläche	260 m ²	Eingehalten	✓	Zahl der Vollgeschosse	I + DG + HG	I + DG + HG	✓	Dachform	Satteldach DN 32° - 35 °	Satteldach 33 °	✓	Dachaufbauten	Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen.	7,00 m	x	Max. zulässige Gaubenbreite	12,90 m/3 = 4,30 m	7,00 m	x
	Bebauungsplan	Planung																																					
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR	Wohnnutzung	✓																																				
Anzahl der Wohnungen	Nach § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude Nr. 1-18/25-35 nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen.	2	✓																																				
Max. Grundfläche	180 m ²	Eingehalten	✓																																				
Max. Geschoßfläche	260 m ²	Eingehalten	✓																																				
Zahl der Vollgeschosse	I + DG + HG	I + DG + HG	✓																																				
Dachform	Satteldach DN 32° - 35 °	Satteldach 33 °	✓																																				
Dachaufbauten	Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen.	7,00 m	x																																				
Max. zulässige Gaubenbreite	12,90 m/3 = 4,30 m	7,00 m	x																																				

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans wurde am 13.06.1980 die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss erteilt. Somit sind im Bestand zwei Wohneinheiten nachgewiesen. Am 09.08.1990 wurde von der Baurechtsbehörde ein Dachausbau mit Schlafzimmer und Bad genehmigt.

Mit dem geplanten Dachausbau soll eine Wohnraumerweiterung mit Teeküche für die eigene Familie geschaffen werden. Eine Vermietung des Dachgeschosses wird nicht in Erwägung gezogen.

Dachaufbauten

Gemäß dem Bebauungsplan ist die Einzellänge von Dachaufbauten auf 1,50 m zu beschränken. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen. Bei einer Hausbreite von 12,90 m entspricht die max. zulässige Gaubenbreite 4,30 m. Die geplante Gaubenbreite von 7,00 m entspricht einem Verhältnis von 54,26 % der zugehörigen Hausbreite. Für die Vergrößerung der Gaubenbreite ist eine Befreiung gem. § 51 BauGB erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung wird mit dem Dachausbau keine dritte Wohneinheit geschaffen.

Leitfaden für Dachgauben 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.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Beim Wohngebäude Flst. Nr. 1110/7 Eschenweg 3 wurden nachträglich 3 SchlepPGAuben mit einer Gaubenbreite von jeweils 1,36 m eingebaut. Bei einer Gebäudebreite von 14,06 m entspricht die Gesamtgaubenbreite von 4,08 m einem Anteil von 29,01 %. Da hier die Dachgauben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten war keine Befreiung erforderlich.

Bisher wurden in der näheren Umgebung keine Befreiungen hinsichtlich abweichender Gaubenbreiten erteilt. Da die geplanten Dachgauben weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Regelungen des Leitfadens für Dachgauben einhalten, sollte die Gaubenbreite verringert werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite wird nicht zugestimmt.
3. Einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite von 1/2 der zugehörigen Gebäudebreite, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite wird bei einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite von 1/2 der zugehörigen Gebäudebreite zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.10.2021