



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/542/2020/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
19.05.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
20.10.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 3.5 Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage in Aulendorf in der Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1.</p> <p>Das Wohnhaus soll mit den Grundmaßen 11,74 m x 10,24 m errichtet werden. Mit dem beantragten Gebäude werden ein Hanggeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss nachgewiesen. Die Firsthöhe des 30 ° geneigten Satteldach beträgt von 13,23 m gemessen von der Bodenplatte des Kellers. Es wird eine Massivbauweise mit einem Dachstuhl in Holzkonstruktion ausgeführt.</p> <p>Entlang der Schulstraße sollen 4 Stellplätze und ein Carport vor dem Gebäude erstellt werden. Das geplante Gebäude liegt in Hanglage rechtwinklig zur Schulstraße. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Doppelgarage, die abgebrochen werden soll.</p> <p>Der vorliegende Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 19.05.2021 beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und die Genehmigung nach § 173 BauGB wurde nicht erteilt.</p> <p>Auf Wunsch des Bauherrn soll die aktuelle Planung erneut beraten werden.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf 07.08.2020 Innenstadt – 1. Änderung</p> <p>Rechtsgrundlage: §30 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34 BauGB</p> <p>Gemarkung: Aulendorf</p> <p>Eingangsdatum: 04.05.2021</p> <p>Bereits am 23.04.2019 wurde vom Antragssteller eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus auf dem gleichen Grundstück mit den Grundmaßen 10,00 m x 17,00 m und einer Gesamthöhe von 12,80 m eingereicht. Das Gebäude mit drei Vollgeschossen hatte ein 30° geneigtes Satteldach mit beidseitig 9,36 m langen Dachgauben. Am 22.05.2019 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik das Einvernehmen versagt. Die Ausnahme von der Veränderungssperre wurde nicht erteilt, weil mit dem Bauvorhaben das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, daß die Gestaltung des Gebäudes und der geplanten Dachgauben mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung für die Innenstadt abzustimmen ist.</p> <p>Nach einer Umplanung ist am 20.05.2020 ein Bauantrag mit geänderter Kubatur eingereicht worden. Das geplante vierstöckige Wohnhaus hatte die Grundmaßen 9,62 m x 17,24 m und eine Gesamthöhe von 11,79 m. Es war eine Flachdachbauweise mit zurückgesetztem sogenanntem „Penthousegeschoss“ vorgesehen. Für die geplante Bebauung war die</p>			

Eintragung eine Abstandsflächenbaulast zu den Flurstücken 2048 und 2046 erforderlich. Dem Bauantrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 24.06.2020 erneut das gemeindliche Einvernehmen versagt, da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind die umgebenden Grundstücke maßgebend.

In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäusern, die tiefe Vorgärten zur Straße haben.

Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niederere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben des 3-Familien-Wohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit bis zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Das geplante Bauvorhaben verfügt über Kellergeschoß und zwei Vollgeschosse im Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoß hat einen 1,0 m hohen Kniestock und ist voll ausgebaut eine Küche ist nicht geplant. Es werden insgesamt drei Wohneinheiten nachgewiesen.

Der Baukörper nutzt die Hanglage zwischen Eckstraße und Schulstraße. Auch wenn das Gebäude im Sinne der LBO rechnerisch zweigeschossig ist, erscheint der Baukörper in der Schulstraße 3-geschossig mit Dachgeschoss. Vom Planer wurde eine Vollgeschossberechnung für das Dachgeschoss angefordert.

Bauweise

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaute Grundstücksfläche

Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Gemäß den Antragsunterlagen wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Eine Bebauung auf bestehendem Grundstück in der Schulstraße ist grundsätzlich möglich. Die Bebauungsdichte sollte dem Umfeld jedoch entsprechen und neben einer angepassten Geschossigkeit ausreichend Garten und Freifläche ermöglichen.

Vergleich Bauvorhaben Schulstraße 24 / Bauvorhaben Schulstraße 28

	Schulstraße 24 Flst. Nr. 2048/1 Neubau Wohnhaus	Schulstraße 28 Flst. Nr. 2049/2 Neubau Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	1.189,00 m ²	720,00 m ²
Überbaute Grundfläche m² gem. Pkt. 8.3.1.5 Lageplan	627 m ²	220,00 m ²

Anzahl Wohneinheiten / Gebäude	3 Dachgeschoss Bad, keine Küche	1
Anzahl Garagenplätze/Stellplätze	5	1
Gebäudeabmessungen l x b	10,24 m x 11,74 m	8,92 m x 10,17 m
Geschosse	Hanggeschoss 2 Vollgeschosse Dachgeschoss	Hanggeschoss 1 Vollgeschoss Dachgeschoss

Stellplätze

Im Bauantrag werden mit Carport und Parkplätzen auf dem Grundstück insgesamt 5 Stellplätze errichtet. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

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.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Verbesserung gegenüber dem abgelehnten Bauantrag vom 20.05.2020 erreicht. Die Massivbauweise mit 30 ° Satteldach entspricht der näheren Umgebung. Das Vorhaben hält die Baulinie des Baulinienplans „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ ein. Durch die Anlage der Stellplätze und Garagenzufahrt wird der vorhandene Garten- und Vorgartenbereich überbaut. In allen vier Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. In der Erscheinung wirkt das Gebäude wie ein viergeschossiges Wohnhaus. Auch wenn es sich beim Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss gemäß BauNVO handelt. Mit Gebäudehöhe von 13,23 m gemessen vom Kellergeschoss ist das Vorhaben das höchste Wohngebäude in der näheren Umgebung.

Für das Nachbargrundstück Flst. Nr. 2049/2 liegt ein Bauantrag für ein wesentlich kleineres Wohngebäude mit den Grundmaßen 8,92 m x 10,17 m vor. Das Gebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit einer Höhe von 10,59 m vom Kellerboden.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Ablehnung des Bauvorbescheids vom 01.06.2019, Lageplan Bauvorbescheid vom 12.04.2019, Nachweis Geschossigkeit, Straßenabwicklung

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.10.2021