

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/131/2021																																				
Sitzung am 20.10.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																			
TOP: 3.7 Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes - Bauvoranfrage Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12 Antrag auf Befreiung																																						
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage und einen Antrag auf Befreiung für den Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1076/12, Alemannenring 8 in Aulendorf.</p> <p>Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus soll eine Wohnraumerweiterung durch ein separates freistehendes Nebengebäude erhalten. Der geplante Erweiterungsbau hat die Abmessungen 4,30 m x 6,00 m und soll mit 0,80 m Abstand zum Wohnhaus errichtet werden. Das Flachdach des Erweiterungsbaus hat eine Höhe von 3,20 m.</p> <p>Am 07.06.2011 erfolgte die Baugenehmigung für einen 4,99 m x 4,50 m großen westlichen Flachdachanbau. Der Anbau diente zur Wohnzimmererweiterung. Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilte der Technische Ausschuss am 11.05.2011.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.7.2008 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Befreiung: Überschreitung des Baufensters Eingangsdatum: 30.09.2021</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Mahlweiher - 3. Änderung und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Zul. Nutzung § 19 BauNVO</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Allg. Wohngebiet (WA)</td> <td></td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td>II</td> <td></td> <td>I</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Max. Traufhöhe</td> <td>6,00m</td> <td></td> <td>3,20 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Grundfläche</td> <td>180 m²</td> <td>270 m²</td> <td>132 m²</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Geschossfläche</td> <td>240 m²</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>WD / ZD DN 18 °-32°</td> <td></td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Baugrenze Das geplante Nebengebäude überschreitet die Baugrenze in östlicher Richtung um ca. 1,50 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Anzahl Vollgeschosse Im Teilbereich A sind für die Wohnnutzung zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Für die eingeschossige Bauweise der geplanten Wohnraumerweiterung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p>					Bebauungsplan	Zul. Nutzung § 19 BauNVO	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓	Anzahl Vollgeschosse	II		I	x	Max. Traufhöhe	6,00m		3,20 m	✓	Max. Grundfläche	180 m ²	270 m ²	132 m ²	✓	Max. Geschossfläche	240 m ²	-	-	✓	Dachform	WD / ZD DN 18 °-32°		Flachdach	x
	Bebauungsplan	Zul. Nutzung § 19 BauNVO	Planung																																			
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓																																		
Anzahl Vollgeschosse	II		I	x																																		
Max. Traufhöhe	6,00m		3,20 m	✓																																		
Max. Grundfläche	180 m ²	270 m ²	132 m ²	✓																																		
Max. Geschossfläche	240 m ²	-	-	✓																																		
Dachform	WD / ZD DN 18 °-32°		Flachdach	x																																		

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18° - 32° fest. Für die Ausführung des Nebengebäudes mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Überbaute Grundfläche

Die vorhandenen baulichen Anlagen nehmen gem. vorliegenden Akten eine überbaute Grundfläche von 106,20 m² in Anspruch. Das 4,30 m x 6,00 m große Nebengebäude beansprucht eine Grundfläche von 25,80 m². In der Summe ergibt sich eine gesamte überbaute Grundfläche von 132,00 m².

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	20.01.2016

In der Nachbarschaft wurde bei zwei Vorhaben die Befreiung für eine Überschreitung des Bauquartiers mit den Wohngebäuden erteilt.

Stellplätze und Brandschutz

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Brandschutz und Stellplatznachweis werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Die eingeschossige Bauweise des Nebengebäudes und die Flachdachausführung, ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die eingeschossige Bauweise des Nebengebäudes wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Ausführung des Nebengebäudes mit Flachdachbauweise wird zugestimmt.

Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.10.2021