



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/037/2022	
Sitzung am 13.04.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.1 Sanierung / Umbau von altem Spritzenhaus zum Wohngebäude mit Anbau und Carport Zollenreute, Schloßstraße 3, Flst. Nr. 240 und 240/1</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung und den Umbau vom altem Spritzenhaus zum Wohngebäude mit Anbau und Carport auf dem Grundstück Flst Nr. 240 und 240/1, Schloßstraße 3 in Zollenreute.</p> <p>Das bestehende, leerstehende Spritzenhaus hat eine Grundfläche von 9,95 m x 6,65 m und soll zum Wohngebäude umgenutzt werden. Nach Nordwesten ist ein 3,50 m x 6,09 m großer eingeschossiger Erweiterungsanbau vorgesehen. Für den Dachgeschossausbau wird das Satteldach erhöht, so dass sich eine Kniestockhöhe von 1,0 m ergibt. Die Dachneigung wird auf 40° geändert. Auf der Südwestseite kommt eine 6,80 m breite Schleppgaube sowie ein Balkon zur Ausführung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ergänzungssatzung Zollenreute vom 24.07.2006 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 03.03.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Zollenreute. Mit der Ergänzungssatzung Zollenreute wurde die Möglichkeit der baulichen Weiterentwicklung im Ortskern von Zollenreute geprüft. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke Flst. Nr. 240 und 240/1 war zu diesem Zeitpunkt schon länger aufgegeben. Die Neuordnung und Neubebauung der Ortsmitte an dieser Stelle wurde befürwortet. Die Ortsabrundung Zollenreute ist mit der Ergänzungssatzung um die Flst. Nr. 240 und 240/1 erweitert worden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen holzverarbeitenden Betrieb, einen Ponyhof und Wohnbebauung. Dieser Bereich kann als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO eingestuft werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung In einem Dorfgebiet gelten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Auf dem Grundstücken Flst. Nr. 240 und 240/1 befindet sich ein größeres Wirtschaftsgebäude und das kleine Spritzenhaus. Als weitere bauliche Anlage ist ein Reitplatz vorhanden. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche wird durch das Vorhaben unwesentlich verändert. Das Vorhaben ist nach der Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Denkmalschutz Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange mit dem Vorhaben berührt.</p> <p>Dachgaube Die geplante Dachgaube mit einer Breite von 6,80 m beansprucht einen Anteil von 68,34 % der zugehörigen 9,95 m langen Außenwandbreite. Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben der</p>			

Stadt Aulendorf sollten 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, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Damit funktional und gestalterisch befriedigende Lösungen entstehen, sollten sowohl bei Neubauten als auch beim nachträglichen Ausbau des Dachgeschoßes einige grundsätzliche Regeln für die Form, Größe und Ausbildung von Dachgauben beachtet werden.

In ähnlich gelagerten Fällen wurde in der Vergangenheit immer eine Gaubenbreite von bis zu 50 % der zugehörigen Wandbreite befürwortet. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung die Gaubenbreite auf ein max. Maß von 4,98 m zu reduzieren.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Dem Bauherrn wird empfohlen die Gaubenbreite auf ein max. Maß von 4,98 m zu reduzieren.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 05.04.2022