



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/051/2022																					
Sitzung am 04.05.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
TOP: 2.8 Wohnhausumbau Bauvoranfrage Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933																							
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Wohnhausumbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 933, Auf dem Galgenbühl 18 in Aulendorf. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 14,00 x 11,80 m. Neben dem Hanggeschoss verfügt es über das Erdgeschoss. Das 22 ° geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut und hat eine Firsthöhe von 5,37 m. Folgende Umbaumaßnahmen sind vorgesehen: 1. Anbau einer 6,75 m x 3,86 m großen Flachdachgarage 2. Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz 3. Dachaufstockung auf eine Firsthöhe von 7,18 m mit Kniestockhöhe von 1,00 m 4. Änderung der Dachneigung Satteldach auf DN 30° 5. Einbau von zwei 2,50 m breiten Flachdachgauben 6. Einbau einer Einliegerwohnung im Hanggeschoss 7. Änderung der inneren Raumaufteilung und Innenausbau Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragstellungen geklärt werden: 1. Kann das Gebäude mit einer Dachneigung von 30° an Stelle von 22° ausgeführt werden? 2. Kann eine Kniestockerhöhung von 25 cm ausgeführt werden? (Erhöhung zum Bestand ca. 1,81 m) 3. Kann eine kleine Einliegerwohnung integriert werden? 4. Kann die zusätzliche Garage angebaut werden? Begründung – Der Dachausbau dient der optimalen Ausnutzung des Wohngebäudes und zur Schaffung von Wohnraum für eine Familie mit 2 Kindern. – Die Einliegerwohnung soll der Aufnahme eines Elternteils dienen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 20.04.2022 Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“ <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</td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Gebäude auf Parzelle 933 talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig</td> <td>Nordosten zweigeschossig Südwesten eingeschossig</td> <td>✓ ✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Satteldach,</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓	Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓	Bauweise	Gebäude auf Parzelle 933 talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig	Nordosten zweigeschossig Südwesten eingeschossig	✓ ✓	Dachform	Satteldach	Satteldach,	✓
	Bebauungsplan	Planung																					
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓																				
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓																				
Bauweise	Gebäude auf Parzelle 933 talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig	Nordosten zweigeschossig Südwesten eingeschossig	✓ ✓																				
Dachform	Satteldach	Satteldach,	✓																				

		Garage Flachdach	x
Dachneigung	22°	30°	x
Dachaufbauten	Kniestock	Kniestock 1,00 m 2 Dachgauben	x
	Dachaufbauten zulässig		nicht

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Flst. Nr. 933 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° fest. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für Änderungen der Dachneigung bekannt. Für die geplante Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Frage 2

Der Bebauungsplan lässt keine Kniestöcke für den Bereich Flst. Nr. 933 zu. In der näheren Umgebung zum Grundstück Flst. Nr. 933 sind keine Befreiungen für nachträgliche Dacherhöhungen/Errichtung von Kniestöcken bekannt. Für die geplante Kniestockerhöhung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Frage 3

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur max. zulässigen Wohnungsanzahl. Die Einliegerwohnung kann integriert werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Frage 4

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen in Massivbauweise auszuführen sind, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden ist die Garage im Untergeschoss des Hauptgebäudes unterzubringen. Die im Bestand vorhandene Garage bleibt erhalten. Die geplante Flachgarage soll an die im UG vorhandenen Garage angebaut werden. Für die Errichtung der geplanten Garage außerhalb des Hauptgebäudes und die geänderte Flachdachbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich Flst. Nr. 933. In der näheren Umgebung zum Grundstück Flst. Nr. 933 sind keine Befreiungen für die Errichtung von Dachaufbauten und Dacherhöhungen bekannt. Am Sonnenbühl 6 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl eine Befreiung für eine Satteldachgaube erteilt.

Geschossigkeit

Mit dem geplanten Einbau der Einliegerwohnung wird das Hanggeschoss zum Vollgeschoss. Damit verfügt das Gebäude auf der Nordostseite über zwei Vollgeschosse. Gemäß der vorliegenden Vollgeschossberechnung wird mit der geplanten Dacherhöhung und dem Ausbau des Dachgeschosses kein zusätzliches Vollgeschoss geschaffen.

Zur abschließenden Beurteilung wurde von der Verwaltung eine Höhenabwicklung mit den Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude angefordert.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 26.04.2022