

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/061/2022																													
Sitzung am 01.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																												
TOP: 2.11 Modernisierung bestehendes Wohnhaus mit Anbau Vordach und Dachgaube Aulendorf, Akazienweg 14, Flst. Nr. 1383/14 Antrag auf Befreiung																															
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Modernisierung des bestehenden Wohnhauses mit Anbau Vordach und Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 1383/4, Akazienweg 14 in Aulendorf. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: 1. Änderung Raumaufteilung Grundrisse UG bis DG, Änderung Treppenhaus 2. Innensanierung UG bis DG 3. Einbau Zwerchgiebel mit einer Breite von 4,47 m mit Flachdach Westseite 4. Rückbau des vorhandenen Dachvorsprungs Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Riedweg I vom 06.03.2015 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 09.05.2022 Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Riedweg I. Festsetzungen Bebauungsplan <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 45%;">Bebauungsplan</th> <th style="width: 25%;">Planung</th> <th style="width: 5%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO</td> <td>Anbau Vordach Zwerchgiebel</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>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>I + DG</td> <td>I + DG</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach SD, 28 ° -35°</td> <td>Zwerchgiebel mit Flachdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachvorsprung</td> <td>Mindestens 0,40 m</td> <td>Kleiner 0,40 m</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> Dachaufbauten Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 32° zulässig. Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Hauslänge betragen. Das bestehende Wohnhaus wurde mit einer Dachneigung von ca. 33 ° errichtet. Mit dem 4,47 m breiten geplanten Zwerchgiebel werden 35,03 % der zugehörigen 12,76 m großen Hauslänge abgedeckt. Dies entspricht etwas mehr als 1/3 der Hauslänge. Für die Überschreitung der max. zulässigen Breite von Dachaufbauten ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Dachform Der Bebauungsplan schreibt für das Grundstück Flst. Nr. 1383/4 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28 ° -35° vor. Der geplante Zwerchgiebel soll mit einem Flachdach					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Anbau Vordach Zwerchgiebel	✓	Max. Grundfläche	180 m ²	eingehalten	✓	Max Geschossfläche	260 m ²	eingehalten	✓	Anzahl der Vollgeschosse	I + DG	I + DG	✓	Dachform	Satteldach SD, 28 ° -35°	Zwerchgiebel mit Flachdach	x	Dachvorsprung	Mindestens 0,40 m	Kleiner 0,40 m	x
	Bebauungsplan	Planung																													
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Anbau Vordach Zwerchgiebel	✓																												
Max. Grundfläche	180 m ²	eingehalten	✓																												
Max Geschossfläche	260 m ²	eingehalten	✓																												
Anzahl der Vollgeschosse	I + DG	I + DG	✓																												
Dachform	Satteldach SD, 28 ° -35°	Zwerchgiebel mit Flachdach	x																												
Dachvorsprung	Mindestens 0,40 m	Kleiner 0,40 m	x																												

ausgeführt werden. Für die Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachvorsprung

Gemäß dem Bebauungsplan ist ein Mindestdachvorsprung von 0,40 m einzuhalten. Der am Haus vorhandene Dachvorsprung beträgt ca. 1,0 m. Aus gestalterischen Gründen soll der Dachvorsprung im Zuge der Sanierung auf ein Maß von unter 40 cm verkleinert werden. Für die Verkleinerung des Mindestdachvorsprungs unter 0,40 m ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

In der näheren Umgebung sind keine entsprechenden Befreiungen für Dachform und Dachvorsprünge bekannt.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Damit einhergehend wird eine Neugestaltung in minimalistischer Gebäudeform angestrebt.

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 max. zulässigen Breite von Dachaufbauten über 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge wird zugestimmt
3. Der Befreiung für die Änderung der Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Verkleinerung des Mindestdachvorsprungs unter 0,40 m wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 24.05.2022