

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/064/2022																																				
Sitzung am 01.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																			
TOP: 2.3 Wohnraumerweiterung - Anbau eines altersgerechten Pflegebereichs Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12 Antrag auf Befreiung																																						
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Wohnraumerweiterung und den Anbau eines altersgerechten Pflegebereichs auf dem Grundstück Flst. Nr. 1076/12, Alemannenring 8 in Aulendorf.</p> <p>Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus soll eine Wohnraumerweiterung durch einen 3,99 m x 8,99 m großen eingeschossigen Flachdachanbau erhalten. Es wird eine Wohnnutzung mit einem altengerechten Pflegebereich nachgewiesen. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 2,90 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>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 20.10.2021 wurde die Bauvoranfrage Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12 beraten. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage und den erforderlichen Befreiungen wurde nicht erteilt. Im Gremium wurde das geplante Nebengebäude weder aus städtebaulicher noch aus energetischer Sicht für sinnvoll erachtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.7.2008 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Befreiung: Überschreitung des Baufensters Eingangsdatum: 16.05.2022</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>II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Traufhöhe</td> <td>6,00m</td> <td></td> <td>2,90 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Grundfläche</td> <td>180 m²</td> <td>270 m²</td> <td>247,90 m²</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Geschossfläche</td> <td>240 m²</td> <td>240 m²</td> <td>222,40 m²</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>WD / ZD DN 18 °-32°</td> <td></td> <td>Flachdach</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Baugrenze Das geplante Nebengebäude überschreitet die Baugrenze in östlicher Richtung um ca. 1,50 m.</p>					Bebauungsplan	Zul. Nutzung § 19 BauNVO	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓	Anzahl Vollgeschosse	II		II	✓	Max. Traufhöhe	6,00m		2,90 m	✓	Max. Grundfläche	180 m ²	270 m ²	247,90 m ²	✓	Max. Geschossfläche	240 m ²	240 m ²	222,40 m ²	✓	Dachform	WD / ZD DN 18 °-32°		Flachdach	✓
	Bebauungsplan	Zul. Nutzung § 19 BauNVO	Planung																																			
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓																																		
Anzahl Vollgeschosse	II		II	✓																																		
Max. Traufhöhe	6,00m		2,90 m	✓																																		
Max. Grundfläche	180 m ²	270 m ²	247,90 m ²	✓																																		
Max. Geschossfläche	240 m ²	240 m ²	222,40 m ²	✓																																		
Dachform	WD / ZD DN 18 °-32°		Flachdach	✓																																		

Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Anzahl Vollgeschosse

Im Teilbereich A sind für die Wohnnutzung zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Durch den geplanten Erweiterungsanbau an das bestehende Wohngebäude sind unverändert zwei Vollgeschosse nachgewiesen.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18° - 32° fest. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig. Der geplante eingeschossige Anbau kann aufgrund seiner Grundfläche von ca. 36 m² und Höhe von 2,90 m als dem Hauptgebäude untergeordnet angesehen werden.

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 geplanten Anbaus 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 wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 24.05.2022