

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/074/2022																													
Sitzung am 29.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																												
TOP: 2.7 Umbau/Sanierung best. Wohn- und Geschäftshaus zu einem 2-Familienhaus, Neubau einer Dachgaube im Dachgeschoss Aulendorf, Saulgauer Straße 42, Flst. Nr. 932/1 Antrag auf Befreiung																															
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau/Sanierung best. Wohn- und Geschäftshaus zu einem 2-Familienhaus, Neubau einer Dachgaube im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 932/1, Saulgauer Straße 42 in Aulendorf.</p> <p>Das bestehende Wohn-/Geschäftshaus hat die Abmessungen 14,80 m x 11,50 m und verfügt über ein Hanggeschoss mit Kellerräumen und Büro sowie ein Wohngeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.</p> <p>Der Umbau/Sanierung sieht folgende Maßnahmen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nutzungsänderung vom Wohngeschäftshaus zu Zweifamilienhaus 2. Dachausbau und Einbau einer 6,50 m breiten Schleppgaube mit 7° Dachneigung 3. Errichtung von zwei neuen Stellplätzen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 20.04.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 30 BauGB</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“</p> <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 bzw. 322 m²</td> <td>409 m²</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Gebäude auf Parzelle 932/1 talseitig zweigeschossig - hangseitig eingeschossig</td> <td>zweigeschossig</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Dachgaube , Schleppdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>28°</td> <td>Schleppgaube Dachneigung 7°</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig</td> <td>Schleppgaube 7° DN</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Geschossflächenzahl Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die zulässige Geschossfläche von 322 m² um 87 m² überschritten. Die Überschreitung entspricht 27 % von 322 m². Mit dem geplanten Umbau wird eine neue Geschossfläche von 409 m² nachgewiesen. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche bekannt. Für die</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓	Geschoßflächenzahl	0,4 bzw. 322 m ²	409 m ²	x	Bauweise	Gebäude auf Parzelle 932/1 talseitig zweigeschossig - hangseitig eingeschossig	zweigeschossig	✓	Dachform	Satteldach	Dachgaube , Schleppdach	x	Dachneigung	28°	Schleppgaube Dachneigung 7°	x	Dachaufbauten	Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig	Schleppgaube 7° DN	x
	Bebauungsplan	Planung																													
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓																												
Geschoßflächenzahl	0,4 bzw. 322 m ²	409 m ²	x																												
Bauweise	Gebäude auf Parzelle 932/1 talseitig zweigeschossig - hangseitig eingeschossig	zweigeschossig	✓																												
Dachform	Satteldach	Dachgaube , Schleppdach	x																												
Dachneigung	28°	Schleppgaube Dachneigung 7°	x																												
Dachaufbauten	Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig	Schleppgaube 7° DN	x																												

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 87 m² ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich Flst. Nr. 932/1. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für die Errichtung von Dachaufbauten und Dacherrhöhungen bekannt. Am Sonnenbühl 6 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl eine Befreiung für eine Satteldachgaube erteilt. Für die Errichtung der geplanten Schleppgaube ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Flst. Nr. 932/1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° fest. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für Änderungen der Dachneigung bekannt. Die geplante Gaube soll mit einem 7° geneigten Schleppdach/Pulldach ausgeführt werden. Für die geplante Ausführung der Dachgaube mit einem 7° geneigten Pulldach ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Stellplätze

Die geplanten zwei Stellplätze befinden sich neben dem öffentlichen Gehweg an der stark befahrenen Saulgauer Straße / L 285. Die Baurechtsbehörde mit der Straßenbaubehörde werden gebeten zu prüfen, ob die geplanten Stellplätze an dieser Stelle verkehrstechnisch möglich sind.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Im Sinne einer verträglichen und sinnvollen Nachverdichtung empfiehlt die Verwaltung 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 zulässigen Geschossfläche wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgaube wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Ausführung der Dachgaube mit 7° geneigtem Pulldach wird zugestimmt.
5. Die Baurechtsbehörde mit der Straßenbaubehörde werden gebeten zu prüfen, ob die geplanten Stellplätze an dieser Stelle verkehrstechnisch möglich sind.

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

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.06.2022