

**STADT AULENDORF**

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/051/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.05.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
27.07.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.4 Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung 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 9,00 m x 3,36 m großen Flachdachgarage 2. Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz 3. Dachaufstockung auf eine Firsthöhe von 5,78 m 4. Änderung der Dachneigung Satteldach auf DN 24° 5. Einbau einer Einliegerwohnung im Hanggeschoss 6. Änderung der inneren Raumaufteilung und Innenausbau Die Bauvoranfrage zum geplanten Wohnhausumbau wurde am 04.05.2022 im Technischen Ausschuss der Stadt Aulendorf beraten. Die Fragen zum Bauvorbescheid wurden wie folgt beantwortet: 1. Das Gebäude kann mit einer Dachneigung von 30° an Stelle von 22° ausgeführt werden. 2. Eine Kniestockerhöhung von 25 cm kann ausgeführt werden. 3. Die geplante Einliegerwohnung kann integriert werden. 4. Die zusätzliche Garage kann angebaut werden. Bei der nun vorliegenden Planung haben sich zur Bauvoranfrage folgende Änderungen ergeben: • Die Flachdachgarage wurde von 6,85 m auf eine Länge von 9,00 m vergrößert. • Die Breite der Garage wurde von 3,86 m auf 3,36 m verringert. • Firsthöhe wurde von 7,18 m auf 5,78 m verringert. • Die Kniestockerhöhung ist entfallen. • Die Dachneigung wurde von 30 ° auf 24° verringert. • Die beiden geplanten Flachdachgauben sind entfallen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 04.07.2022 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplans Galgenbühl und ist gem. § 31 BauGB zu beurteilen.			

Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“

	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°	24°	x
Dachaufbauten	Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig	Keine Kniestockerhöhung Keine Dachaufbauten	✓ ✓
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Dachform Satteldach, Dachneigung und Dachform sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzugleichen	Flachdachgarage	x

Dachneigung Wohnhaus

Die Dachneigung des Wohnhauses soll von 22° auf 24° erhöht werden. Im Bebauungsplan ist für das Gebäude auf Parzelle 933 eine Dachneigung von 22° vorgeschrieben. Für die Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 04.05.2022 wurde der Änderung der Dachneigung bereits zugestimmt.

Flachdachgarage

Der Bebauungsplan setzt für Garagen ein Satteldach welches an die Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes angepasst ist, fest. Für die Änderung der Dachneigung und Dachdeckung bei der geplanten Garage ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Auf dem Galgenbühl 12 und 14 sind auf dem Grundstück Flst. Nr. 933/22 sechs Flachdachgaragen vorhanden. Die Baugenehmigung für diese Flachdachgaragen ist am 15.09.1986 ausgestellt worden.

Die Stadtverwaltung 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 Änderung der Dachneigung des Wohnhauses von 22° auf 24 ° wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Ausführung der Garage mit Flachdachbauweise wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Ausführung der Garage mit geänderter Dachdeckung wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten