



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/100/2022																					
Sitzung am 21.09.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
TOP: 2.7 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 3 Carports Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5 Antrag auf Befreiung																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 3 Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 552/5, Schützenhausstraße 8 in Aulendorf.</p> <p>Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen von ca. 12,50 m x 10,50 m. Es verfügt über einen Keller, zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dach.</p> <p>Im Erdgeschoss soll ein 7,77 m x 2,60 m großer Wintergarten mit 37° geneigtem Pultdach angebaut werden. Zur Wohnraumerweiterung wird das Dachgeschoss ausgebaut. Die Belichtung des Dachgeschosses erfolgt über Dachflächenfenster. Entlang der Schützenhausstraße kommt ein 7,66 m x 5,16 m großer Carport zur Ausführung. Die Firsthöhe des 10° geneigten Pultdachs beträgt 3,46 m. Mit dem Dachgeschossausbau werden drei Wohneinheiten nachgewiesen. Im Bestand ist eine Garage vorhanden. Zusätzlich sind drei überdachte Stellplätze im Carport geplant.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bündelstock rechtskräftig seit 04.01.1968 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 30.08.2022</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bündelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</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 (WR)</td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung</td> <td>GRZ 0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>Satteldach Schützenhausstraße zwei geschossig mit Kniestock bis 25 cm. Dachneigung 25°, keine Dachausbauten.</td> <td>Wintergarten Pultdach Dachneigung 37° Dachausbau</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Nebengebäude Garagen</td> <td>Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten</td> <td>Carport, Holzbauweise, Pultdach Dachneigung 10°</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnnutzung	✓	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4	eingehalten	✓	Hauptgebäude	Satteldach Schützenhausstraße zwei geschossig mit Kniestock bis 25 cm. Dachneigung 25°, keine Dachausbauten.	Wintergarten Pultdach Dachneigung 37° Dachausbau	x	Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Carport, Holzbauweise, Pultdach Dachneigung 10°	x
	Bebauungsplan	Planung																					
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnnutzung	✓																				
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4	eingehalten	✓																				
Hauptgebäude	Satteldach Schützenhausstraße zwei geschossig mit Kniestock bis 25 cm. Dachneigung 25°, keine Dachausbauten.	Wintergarten Pultdach Dachneigung 37° Dachausbau	x																				
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Carport, Holzbauweise, Pultdach Dachneigung 10°	x																				

Baugrenze

Der geplante Wintergartenanbau überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans geringfügig in südlicher Richtung. Dabei wird der Dachvorsprung des Wohnhauses mit dem Wintergarten eingehalten. Der Carport überschreitet die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Garagen. Für die Überschreitung der Baugrenze mit Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachausbau

Der Bebauungsplan sieht in der Schützenhausstraße keine Dachausbauten vor. Für den geplanten Dachausbau ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt allgemein ein Satteldach fest. Der geplante Wintergarten und Carport sollen mit einem Pultdach ausgeführt werden. Für die Änderung der Dachform von Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Für das Hauptgebäude ist im Bebauungsplan eine Dachneigung von 25 ° festgesetzt. Nebengebäude / Garagen sind mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt. Das Pultdach des Wintergartenanbaus hat eine Dachneigung von 37°. Der Carport erhält ein 10 ° geneigtes Pultdach. Für die Änderung der Dachneigung von Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bauweise

Nebengebäude und Garagen sind gem. der Festsetzung im Bebauungsplan in massiver Bauweise auszuführen. Für die Ausführung des Carports in Holzbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Datum Einvernehmen AUT / Datum Baugenehmigung
Finkenweg 6	553/3	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	17.03.2021
Am Römerbad 13	553/15	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	09.06.1999
Schützenhausstr. 4+6	552/12	Dachaufbauten/Dachausbau	06.09.1989
Schützenhausstr. 10	553/5	Einbau Dachgaube mit Loggia	12.03.2014

Für das Mehrfamilienhaus in der Schützenhausstr. 4+6 wurde am 06.09.1989 die Baugenehmigung für die Dachaufstockung mit Dachausbau genehmigt. In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 12.03.2014 wurde der Befreiung für den Einbau einer Dachgaube mit Loggia im Wohnhaus Schützenhausstr. 10 zugestimmt.

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 mit dem Wintergarten und dem Carport wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für den geplanten Dachausbau wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachform für den geplanten Wintergarten und Carport wird zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachneigung für den geplanten Wintergarten und Carport wird zugestimmt.

6. Der Befreiung für die Ausführung des geplanten Carports in Holzbauweise wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.09.2022