



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/106/2022</b>	
Sitzung am 19.10.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.3 Abbruch des bestehenden Reihenhauses, Neubau Reihenhauses Aulendorf, Friedenstraße 28, Flst. Nr. 830/38 Bauvoranfrage</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Abbruch des bestehenden Reihenhauses, und den Neubau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 830/38, Friedenstraße 28 in Aulendorf.</p> <p>Das Reihenhause Friedenstraße 22 bis 32 wurde am 22.12.1952 genehmigt und umfasst sechs Wohneinheiten. Im Bestand sind der Keller, zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dach vorhanden. Die Firsthöhe des 30° geneigten Satteldachs beträgt 7,10 m. Beim Reihenhause Nr. 28 wurde am 22.04.1964 zur Gartenseite ein eingeschossiger Flachdachanbau als Büro mit Dachterrasse genehmigt.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht den Abbruch des gesamten Reihenhauses Nr. 28 bis auf den Keller vor. An gleicher Stelle soll ein zweigeschossiges Reihenhause als Flachdachgebäude errichtet werden. Dabei wird die Gebäudebreite von 5,60 m um 4,00 m auf 9,60 m in Richtung Garten vergrößert. Über dem Obergeschoss ist ein Art Dachaufbau als Schleppgaube mit 30 ° Dachneigung und Dachterrasse vorgesehen. Die Firsthöhe der geplanten Gaube beträgt 9,11 m vom Erdgeschossfußboden. Zur Gartenseite ist eine überdachte Terrasse eingepflanzt.</p> <p>Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist es möglich das Dach des Reihenhauses mit einem Kniestock zu versehen?</li> <li>2. Ist es möglich eine Dachgaube wie in den Plänen dargestellt, einzubauen?</li> </ol> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: unbepanter Innenbereich            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 09.09.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbepanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b>            Die nähere Umgebung ist geprägt durch Reihenhausebebauung, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser und kann als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO eingestuft werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b>            Der geplante Neubau wird in der Tiefe um 4,00 m vergrößert. Die Anzahl der Vollgeschossen entspricht dem Bestandsgebäude, welches abgebrochen wird. Die überbaute Grundfläche und</p>			

Geschoßfläche hält die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für reine Wohngebiete ein. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### **Dachform und Dachterrasse**

Die Dachform und Dachneigung stellt kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB dar. Auf dem Flachdach soll über dem Obergeschoss eine Dachterrasse ausgeführt werden. Von der Dachterrasse wird aufgrund der Höhe eine gute Einsichtnahme in die angrenzenden Privatgärten möglich. Die nachbarschützenden Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

### **Beantwortung der Fragen aus dem Bauvorbescheid**

Für den Bereich Friedenstraße 28, Flst. Nr. 830/38 existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB dar. Jedoch sind bei Dachaufbauten und Kniestockerhöhungen die Auswirkungen auf die äußerlich sichtbaren Merkmale zu prüfen. Dabei ist auf die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudehöhe abzustellen. Eine Wohnnutzung im Dachgeschoss tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung.

#### **Frage 1**

Es ist möglich das Dach des Reihenhauses mit einem Kniestock zu versehen. Es ist keine konkrete Kniestockhöhe vom Planer in seiner Fragestellung angegeben. Die zulässige Höhe des geplanten Kniestocks wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

#### **Frage 2**

Es ist möglich eine Dachgaube, wie in den Plänen dargestellt einzubauen. Im unbeplanten Innenbereich gibt es keine Festsetzungen zu Dachgauben. Das Vorhaben muss lediglich die Einfügekriterien nach Art und Maß der baulichen Nutzung einhalten.

### **Baulast**

Das benachbarte Reihenhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 830/40 Friedenstraße 26 wurde um einen zweigeschossigen 4,30 m tiefen Anbau erweitert. Die Baugenehmigung für diese Erweiterung ist am 05.06.2003 erteilt worden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde von der Baurechtsbehörde eine Baulast mit folgender Verpflichtung angefordert: Das Grundstück Flst. Nr. 830/38 ist zugunsten des Grundstücks Flst Nr. 830/40 in einem Abstand von 2,50 m rechtwinklig gemessen dauerhaft nicht überbaut zu lassen.

Mit der vorliegenden Planung soll bis zur Vorderkante des Nachbarhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 830/40 Friedenstraße 26 angebaut werden. Damit widerspricht die vorliegende Planung der Verpflichtung aus der Abstandsflächenbaulast das Grundstück Flst. Nr. 830/38 in diesem Bereich dauerhaft nicht überbaut zu lassen. Die nachbarschützenden Vorschriften sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die Bebauung in der Friedensstraße ist vorwiegend durch Reihenhausbauweise geprägt. Dies beruht auf dem nicht mehr rechtskräftigen Baulinienplan „Herrschaftsbreite“ aus dem Jahre 1954. Dieser Bereich weist mit der Reihenhausbebauung eine städtebauliche klar definierte Charakteristik in Bezug auf Straßenraum, Ortsbild und Bauweise auf. Die vorliegende Bauvoranfrage widerspricht dieser städtebaulichen Prägung in erheblichem Umfang. Darüber hinaus werden die Nachbarschützenden Vorschriften / Abstandsflächen nicht eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben nicht zu erteilen.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Es ist möglich das Dach des Reihenhauses mit einem Kniestock zu versehen. Die zulässige Höhe des geplanten Kniestocks wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
3. Es ist möglich eine Dachgaube, wie in den Plänen dargestellt einzubauen.
4. Die Nachbarschützenden Vorschriften z.B. Einhaltung der Abstandsflächenbaulast sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

**Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt, Ansichten**

**Beschlussauszüge für**     Bürgermeister     Hauptamt  
    Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2022