

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/125/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.9 Umbau eines Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 kleinen Wohneinheiten 88326 Aulendorf, Neue Gasse 27, Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 49/4</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau eines Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 kleinen Wohneinheiten auf dem Grundstücken Flst. Nr. 49/4 und 49/5 Neue Gasse 27 in Aulendorf.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung der Erdgeschosswohnung in zwei abgetrennte Wohneinheiten • Aufteilung der Obergeschosswohnung in zwei abgetrennte Wohneinheiten • Ertüchtigung Treppenhaus gem. Vorgaben aus dem Brandschutz • Energetische Ertüchtigung mit Außenwanddämmung • Errichtung von Müllhäuschen Höhe 1,50 m und von 4 nicht überdachten Stellplätzen auf Flst. 49/5 			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.11.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt, der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III. Der Bebauungsplan Innenstadt regelt ausschließlich die Gestaltung von Werbeanlagen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p>			
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der Bereich Neue Gasse 27 ist gem. Bebauungsplan Innenstadt als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch das Vorhaben nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</p>			

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll das zweigeschossige Zweifamilienhaus grundsaniert und energetisch ertüchtigt werden. Die Abmessungen, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung des Wohnhauses bleiben unverändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sowie die Fenster/Türöffnungen bleiben ebenso erhalten. Das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses soll abgesehen von der geplanten Außenwanddämmung erhalten bleiben. Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus neue Gasse 27 nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Stellplätzen, Brandschutz und Barrierefreiheit werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen gem. Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.

Anlagen: Lageplan, Baubeschreibung, Antrag auf Abweichung, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022