

| Stadtbauamt | | Vorlagen-Nr. 40/037/2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------|----------------|--|----------------------------------|-------------------|-------------|---|---------------------------|-----|-------------|---|-----------------|---|----------------|---|-----------------|------------|------------------------|---|--------------------|-----|----------------|---|
| Sitzung am 21.06.2023 | Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik | Status Ö | Zuständigkeit Entscheidung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>TOP: 2.4 Wohnhaus Umbau + Sanierung, Neubau Dachaufbauten, Bad + Wiga Aulendorf, Saulgauer Str. 50/1, Gemarkung Aulendorf, Flst. 932/10 Antrag auf Abweichung</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und Sanierung des Wohnhauses sowie den Neubau von Dachaufbauten Bad und Wintergarten auf dem Grundstück Flst. Nr. 932/10, Saulgauer Straße 50/1 in Aulendorf.</p> <p>Die bestehende Doppelhaushälfte hat die Abmessungen 8,00 m x 10,00 m und verfügt über ein Hanggeschoss mit Kellerräumen, ein Wohngeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Der geplante Umbau mit Sanierung sieht für die bestehende Doppelhaushälfte folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines nicht überdachten Stellplatzes • Anbau eines Wintergartens und Balkons auf der Südseite • Errichtung einer Außentreppe auf der Südseite • Errichtung einer Flachdachterrasse auf der vorhandenen Garage • Innenmodernisierung und Badeinbau im Dachgeschoss • Einbau einer 3,70 m breiten Satteldachgaube auf der Nordseite • Einbau einer 3,63 m breiten Satteldachgaube auf der Südseite • Errichtung einer Photovoltaikanlage <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 09.06.2023</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</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>An der Nordseite der Saulgauer Straße talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig</td> <td>zweigeschossig</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Dachgaube , Satteldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>28°</td> <td>Satteldach 28°</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | Bebauungsplan | Planung | | Art der baulichen Nutzung | Reines Wohngebiet | Wohnnutzung | ✓ | Geschoßflächenzahl | 0,4 | eingehalten | ✓ | Bauweise | An der Nordseite der Saulgauer Straße talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig | zweigeschossig | ✓ | Dachform | Satteldach | Dachgaube , Satteldach | ✓ | Dachneigung | 28° | Satteldach 28° | ✓ |
| | Bebauungsplan | Planung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Art der baulichen Nutzung | Reines Wohngebiet | Wohnnutzung | ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschoßflächenzahl | 0,4 | eingehalten | ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise | An der Nordseite der Saulgauer Straße talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig | zweigeschossig | ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachform | Satteldach | Dachgaube , Satteldach | ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | 28° | Satteldach 28° | ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|----------------------|---|-----------------|---|
| Dachaufbauten | Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig | Satteldachgaube | x |
|----------------------|---|-----------------|---|

Dachaufbauten
Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich der Nordseite der Saulgauer Straße. Für die Errichtung der geplanten Satteldachgauben ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Am 29.06.2022 wurde vom Technischen Ausschuss die Befreiung für die Errichtung einer Schleppegäube beim Wohnhaus Saulgauer Str. 42, Flst. Nr. 932/1 erteilt. Am Sonnenbühl 6, Flst. Nr. 943/5 wurde ebenfalls eine Befreiung für eine Satteldachgaube erteilt.

Baugrenze
Der geplante Balkon auf der Südseite und die Außentreppe sollen in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Für die Errichtung eines Carports Am Sonnenbühl 20, Flst. Nr. 932/5 in der nicht überbaubaren Fläche wurde vom Technischen Ausschuss am 29.07.2020 bereits eine Befreiung erteilt.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert, mehr Wohnraum geschaffen und ein neuer Stellplatz errichtet 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 Errichtung der geplanten Dachgauben wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Errichtung des Balkons und der Außentreppe in der nicht überbaubaren Fläche wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.06.2023