

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/039/2023																																	
Sitzung am 26.07.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																
TOP: 3.1 Anbau eines Homelifts an das vorhandene Wohnhaus Aulendorf, Zollenreuter Str. 10, Gemarkung Aulendorf, Flst. 183																																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt den verfahrensfreien Anbau eines Homelifts an das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 183, Zollenreuter Str. 10 in Aulendorf.</p> <p>Verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf und rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechen, deshalb ist eine Beratung im Technischen Ausschuss erforderlich.</p> <p>Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 11,20 m x 13,26 m. Es ist voll unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Haus lebt eine pflegebedürftige Person. Aus diesem Grund soll durch Einbau des geplanten Homelifts eine barrierefreie Erschließung in sämtlichen Geschossen ermöglicht werden.</p> <p>Der Geplante Außenaufzug hat eine Grundfläche von ca. 1,65 m x 1,60 m. Es kommt eine Stahl- Glaskonstruktion zur Ausführung. Der Homelift soll an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses im Abstand von 12,00 m von der Zollenreuter Straße errichtet werden.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.1.1996 3. Änderung vom 12.1.2002 Baulinienplan Schiller-Schul-Zeppelinstraße Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern II Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 16.06.2023</p> <p>Der Bebauungsplan legt für dieses Bauquartier ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit offener zweigeschossiger Bauweise fest.</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>Allgemeines Wohngebiet (WA 14) gem. § 4 BauNVO</td> <td>Homelift</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Grundfläche</td> <td>200 m²</td> <td>569 m²</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>max. Geschossfläche</td> <td>320 m²</td> <td>292 m²</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach, Walmdach, Mansarddach Untergeordnete Bauteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.</td> <td>Flachdach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>35-38°</td> <td>Flachdach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Traufhöhe</td> <td>6,20 m</td> <td>8,44 m</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>max. Firsthöhe</td> <td>12,50 m</td> <td>8,44 m</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA 14) gem. § 4 BauNVO	Homelift	✓	max. Grundfläche	200 m ²	569 m ²	x	max. Geschossfläche	320 m ²	292 m ²	✓	Dachform	Satteldach, Walmdach, Mansarddach Untergeordnete Bauteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.	Flachdach	✓	Dachneigung	35-38°	Flachdach	✓	max. Traufhöhe	6,20 m	8,44 m	x	max. Firsthöhe	12,50 m	8,44 m	✓
	Bebauungsplan	Planung																																	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA 14) gem. § 4 BauNVO	Homelift	✓																																
max. Grundfläche	200 m ²	569 m ²	x																																
max. Geschossfläche	320 m ²	292 m ²	✓																																
Dachform	Satteldach, Walmdach, Mansarddach Untergeordnete Bauteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.	Flachdach	✓																																
Dachneigung	35-38°	Flachdach	✓																																
max. Traufhöhe	6,20 m	8,44 m	x																																
max. Firsthöhe	12,50 m	8,44 m	✓																																

Bauweise	Offene Bauweise		✓
<p>Art der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Der geplante Homelift ist als Nebenanlage der vorhandenen Wohnnutzung zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Im Bereich WA 14 ist eine max. Grundfläche von 200 m² und eine max. Geschossfläche von 320 m² festgesetzt. Mit dem Vorhaben wird eine Nutzung von 569 m² überbauter Grundfläche in Anspruch genommen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bis zu einer Nutzung von max. 300 m² überschritten werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die max. zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 269 m² überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen dass diese Überschreitung der zulässigen Grundfläche schon im Bestand vorhanden ist und nicht durch das Vorhaben ausgelöst wird. Für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Die Grundfläche ist als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Diese Festsetzung läßt die vorhandenen, unterschiedlichen Grundstücksgrößen unberücksichtigt. Das Grundstück Flst. Nr. 183, Zollenreuter Straße 10 hat eine maßgebende Grundstücksfläche von 1.786 m². Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist hier eine mehrfach größere Grundfläche vorhanden. Vor diesem Hintergrund kann eine Befreiung für die Überschreitung der max. Grundfläche mit dem rund 1,60 m x 1,65 m großen Homelift als verträglich eingestuft werden.</p> <p>Dachform Gemäß dem Bebauungsplan können untergeordnete Bauteile bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden. Der geplante Homelift ist als untergeordnetes Bauteil dem Wohnhaus zugeordnet und an den Hauptbaukörper angebaut.</p> <p>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Das Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus als erhaltenswertes Gebäude im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf eingestuft. Der geplante Außenaufzug wird nicht an der straßenzugewandten Gebäudeseite errichtet, sondern an der südlichen Giebelseite. Der Abstand Außenaufzug zur Zollenreuter Straße beträgt ca. 12,00 m. Es ist eine Stahl-Glaskonstruktion vorgesehen. Aufgrund seiner geringen Tiefe von 1,60 m, des Abstands zur Straße und der filigranen Gestaltung als Stahl-Glaskonstruktion wird die Ausführung an dieser Stelle von der Stadtverwaltung als verträglich eingestuft.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen, die Genehmigungen und die erforderliche Befreiung zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 II erteilt. 4. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird zugestimmt. 			
<p>Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten</p>			

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 18.07.2023