

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/037/2023/1																	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																
26.07.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																
<p>TOP: 3.3 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>Die Beschlussfassung zum vorliegenden Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT vom 21.06.2023 vertagt.</p> <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> </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	✓
	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°	Satteldachgaube 24°	x
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 Schlepptgaube 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.

Dachneigung

Die geplanten Satteldachgauben weisen eine Dachneigung von ca. 24 ° auf. Für den Bereich Saulgauer Straße ist eine Dachneigung von 28° für das Hauptgebäude festgesetzt. Für die geänderte Dachneigung der Dachgauben ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Kniestock

Mit Schreiben vom 22.06.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass durch die geplanten Dachgauben eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks (geplant 3,035 m anstatt max. 0,25 m) vorliegt. Hierfür sei ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

Grünflächengebot

Mit Schreiben vom 22.06.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass durch den geplanten Stellplatz und die geplante Aussentreppenanlage eine Verletzung des Grünflächengebots vorliegt. Im Bebauungsplan ist die nicht überbaubare Fläche als grünfarbene Füllfläche dargestellt. Die Baurechtsbehörde stuft dies als Grünflächengebot ein und sieht hier ebenfalls die Erfordernis einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

Einstufung Zwerchgiebel als Dachaufbau

Die nördliche Satteldachgaube tritt mit der Giebelwand vor die Dachfläche des Hauptdachs. Es ist zu klären ob es sich sog. Zwerchgiebel / Zwerchhaus handelt und ob dieses als Dachaufbau einzustufen ist. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde stellt grundsätzlich jedes Bauteil einen Aufbau auf das Dach dar, welches sich über die Hauptdachfläche erhebt. Demnach ist die geplante Satteldachgaube in jedem Fall als Dachaufbau gem. der Festsetzung des Bebauungsplans einzustufen.

Beide geplante Satteldachgauben haben die gleiche Firsthöhe wie das Hauptdach. Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sollte die Firstlinie einer Dachgaube mind. Ca. 50 cm unterhalb des First des Hauptdachs liegen. Der Planer hat signalisiert die Planung so ändern zu können, dass unter dem First des Hauptdachs eine Reihe Dachziegel durchläuft.

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. Einer Planung mit einer reduzierten Firsthöhe der Satteldachgauben wird zugestimmt.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
3. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgauben wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die abweichende Dachneigung der Dachgauben wird zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks wird zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Errichtung des Balkons und der Außentreppe in der nicht überbaubaren Fläche wird zugestimmt.
7. Der Befreiung für die Errichtung des Balkons und der Außentreppe innerhalb der Flächen des Grünflächengebots wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 18.07.2023