STADT AULENDORF

Stadtbauamt			Vorlagen-Nr. 40/044/2023
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.07.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 3.7 Neubau einer Doppelgarage auf bestehende PKW-Stellplätze Aulendorf, Sackgasse 9, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2037

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Doppelgarage auf bestehende PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 2037, Sackgasse 9, in Aulendorf.

Die geplante Doppelgarage hat eine Grundfäche von 6,21 m x 6,48 m und soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlstützen. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 5° und wird mit Sandwichplatten belegt. Die Außenwände bestehen ebenfalls aus einer Sandwichplattenverkleidung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern II
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	29.06.2023

Das Vorhaben liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und ist bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. 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.

Art der baulichen Nutzung
Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, einer ehemaligen Gärtnerei, einem Kirchengebäude und kann als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Doppelgarage ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus nicht als erhaltenswertes Gebäude im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf eingestuft. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung können für Nebengebäude die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Bezüglich der Fassadengestaltung sind glänzende oder reflektierende Oberflächen auch nicht als Ausnahme zulässig. Die Stadtverwaltung hat bei der Bauherrschaft eine alternative Lösung z.B. die Ausführung der Fassade mit einer Holzverschalung angefragt.

Baulast
Mit dem Bauantrag wurden mehrere Baulasten für Geh-Fahrrecht und Überbauuungsverbot eingereicht worden. Die Baulasten werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis
Die Ausführung der Fassade mit einer Sandwichverkleidung stellt eine wirtschaftliche, wärmegedämmte Konstruktionslösung dar. Jedoch widerspricht diese Fassadengestaltung der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung. Für die Außenwandverkleidung sollte ein anderes Material z.B. Holzverschalung gewählt werden. Des Weiteren sollte gem. der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung sichergestellt werden, dass die Sandwichplatten der Dachverkleidung nichtglänzende Eigenschaften aufweisen.

Beschlussantrag:

1. Die Außenwandverkleidung ist mit einer nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberfläche auszuführen.
2. Die Dachdeckung ist mit einer nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberfläche auszuführen.
3. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
4. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
5. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitt

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 18.07.2023