

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/052/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.1 Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie Aulendorf, Schussenrieder Str. 36, Gemarkung Aulendorf, Flst. 232</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie auf dem Grundstück Flst. Nr. 232, Schussenrieder Straße 36 in Aulendorf.</p> <p>Die Grundfläche des vorhandenen Gastronomiegebäudes beträgt 16,31 m x 12,00 m. Das zweigeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Die beantragte Umnutzung umfasst folgende Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umbau und Sanierung von allen Geschossen zur Wohnnutzung mit insgesamt 11 Apartments • Änderung von Raumaufteilung und Fassadenöffnungen • Errichtung einer Außentreppe an der nördlichen Giebelseite • Abbruch Schleppgaube Ost, Gaubenbreite ca. 8,50 m • Errichtung Flachdachgaube Ost, Gaubenbreite 16,31 m • Umbau Schleppgaube West zur Flachdachgaube • Ausbau Dachspitz zur Wohnung • Errichtung von zwei Flachdachgauben (Gaubenbreite 8,20 m) im Dachspitz • Errichtung von 11 Fahrradabstellplätzen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 12.07.2023</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbepanten Innenbereich und ist 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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Kurklinik, Schule am Schloßpark mit Sportanlagen. Der Bereich kann als Mischgebiet WA gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. 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 In der näheren Umgebung sind vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden. Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für Mischgebiete vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die</p>			

Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Dachgauben

Flachdachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaubenbreite an Gebäudebreite
DG 1 West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 1 Ost	16,31 m	16,31 m	100,00 %
DG 2 West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 2 Ost	8,20 m	16,31 m	50,27 %

Die Flachdachgaube auf der Ostseite im 1. Dachgeschoss erstreckt sich über die gesamte zugehörige Gebäudebreite. Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. In der bauplanungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB stellt die Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten/Dachgauben kein Kriterium für das Einfügen dar. Aus gestalterischen Gründen sollte dem Bauherrn nahegelegt werden diese Dachgaube in der Breite zu reduzieren.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe an der nördlichen Giebelseite hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze/Straßenkante von ca. 1,15 m ein. Die Abstandsfläche wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

In den Unterlagen sind keine Angaben über eine geplante PV-Anlage enthalten. Der Nachweis der Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Gemäß der Baubeschreibung ist die Errichtung von 11 Stellplätzen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird ebenfalls von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.09.2023