

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/058/2023																	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																
<p>TOP: 3.3 Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus 88326 Aulendorf, Schützenhausstr. 33, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 595/2 Antrag auf Befreiung</p>																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 595/2, Schützenhausstraße 33 in Aulendorf.</p> <p>Das vorhandene Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, das Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Höhe des 20 Grad geneigten Walmdachs beträgt ca. 4,90 m vom Erdgeschossfußboden.</p> <p>Mit dem Vorhaben sollen folgende Maßnahmen beantragt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abbruch des vorhandenen Walmdachs • Dachaufstockung und Errichtung Dachgeschoss mit Flachdachbauweise • Errichtung Photovoltaikanlage • Errichtung zwei Außentreppen • Anbau Dachterrasse/Balkon • Anbau Abstellraum im Dachgeschoss <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bändelstock II vom 29.06.1984 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 15.08.2023</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bändelstock II und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</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>Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO</td> <td>Dachaufstockung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td>II und Hanggeschoss</td> <td>II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Walmdach, Dachneigung 20-36°</td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Art der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 9 BauNVO fest. Die geplante Dachaufstockung ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung sieht für reine Wohngebiete eine</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Dachaufstockung	✓	Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓	Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Flachdach	x
	Bebauungsplan	Planung																	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Dachaufstockung	✓																
Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓																
Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Flachdach	x																

Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Die geplante Außentreppe und die Dachterrasse/Balkon überschreiten die Baugrenze in nördlicher Richtung um 2,0 m bzw. 2,90 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 ein Walmdach, Dachneigung 20-36° fest. Durch die geplante Dachaufstockung soll eine Flachdachbauweise realisiert werden.

Für die geänderte Dachform ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Wohnhäuser mit Flachdachbauweise vorhanden. Es wurden bisher auch keine Befreiungen für Wohnhäuser mit Flachdachbauweise erteilt. Nach Auffassung der Stadtverwaltung handelt es sich bei der Festsetzung der Dachform Walmdach, Dachneigung 20-36° um einen Grundzug der Planung von dem nicht befreit werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben und der Befreiung für die Dachaufstockung zu versagen.

Beschlussantrag:

1. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird versagt.
2. Die Befreiung für die geplante Dachaufstockung mit Flachdachbauweise wird nicht erteilt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Dachterrasse/Balkon wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung mit Begründung, Ansichten und Schnitte

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 15.09.2023