



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/065/2023</b>	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 3.5 Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss Aulendorf, Hauptstr. 30, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 4/8</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 4/8, Hauptstraße 30 in Aulendorf.</p> <p>Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im Dachgeschoss über der vorhandenen Brauerei ist nach den vorliegenden Unterlagen ein Clubraum eingerichtet.</p> <p>Neben der Änderung der Raumaufteilung wird auf der Nordwestseite eine Loggia eingerichtet. Hierfür müssen die Fenster von zwei kleinen Schleppgauben zurückgebaut werden. Das Gaubendach und die Seitenwände bleiben erhalten. Die gegenüberliegende südöstliche Dachseite zum ehemaligen Reithof hin bleibt unverändert.</p>			
<p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 24.08.2023</p>			
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Einbau einer Wohnung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Durch den Einbau der geplanten Wohnung im Dachgeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</b> Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Mit Ausnahme des Rückbaus der Gaubenfenster und Errichtung der Loggia auf der Nordwestseite bleibt die äußere Gestaltung des Gebäudes unverändert. Nach Auffassung der Verwaltung kann die genannte Änderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden nicht beeinträchtigt.</p>			

**Denkmalschutz**

Die vorliegende Planung und die beschriebene Errichtung der Loggia im Dachgeschoss ist im Vorfeld zwischen Planer und dem Fachbereich Denkmalschutz bei der Baurechtsbehörde abgestimmt worden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

**Beschlussantrag:**

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 III erteilt.

**Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten****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 12.09.2023