

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/067/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.7 Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB Aulendorf, am Sonnenbühl 7, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2112/3</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 2112/3, „Am Sonnenbühl 7“ in Aulendorf.</p> <p>Das eingeschossige Wohnhaus mit den Abmessungen 10,00 m 11,20 m soll saniert und ausgebaut werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung Terrasse mit Überdachung Abmessungen ca. 7,77 m x 3,10 u. 1,00 x 5,70 m • Einbau von 2 Flachdachgauben mit Gaubenbreite von jeweils 1,50 m • Abbruch des Vordachs im Bereich der geplanten Terrassenüberdachung 			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 31.08.2023 Befreiung: Überschreitung Baugrenze, Grünfläche, Dachform, Dachdeckung, Kniestock</p>			
<p>Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“</p>			
	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Bauweise	Von Haus Nr. 1 "Am Sonnenbühl bis Haus Nr. 8 "Auf dem Galgenbühl" ausschließlich, eingeschossig mit 35° Dachneigung. Kniestock bis 50 cm, keine Dachaufbauten	Flachdachgaube Kniestockerhöhung Flachdachgaube	x x x
Dachform	Satteldach	Flachdach	x
Dachdeckung	Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten		x
<p>Dachaufbauten Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.</p>			

Dachdeckung

Der Baubauungsplan setzt für die Art der Dachdeckung Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten fest. Die geplanten Flachdachgauben und die Terrassenüberdachung werden ohne Ziegeldeckung ausgeführt. Für die Abweichende Art der Dachdeckung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Die geplanten Dachgauben und die Terrassenüberdachung sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Für die abweichende Art der Dachform ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Kniestockhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine max. Kniestockhöhe von 50 cm fest. Durch die Errichtung der geplanten Flachdachgauben wird die max. Kniestockhöhe überschritten. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Am Sonnenbühl 6	943/5 2111/2	Satteldachgaube	4,50 m	14,68 m	30,70 %
		Satteldachgaube	3,74 m	15,43 m	24,23 %
Hillstraße 53	943/1	Flachdachgaube	5,99 m	12,50 m	47,92 %
		Flachdachgaube	4,81 m	12,50 m	38,48 %

Baugrenze und Grünfläche

Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze und die Grünfläche des Bebauungsplans nach Westen um ca. 1,0 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach 31 BauGB erforderlich.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Die Summe der Dachgauben mit 3,00 m entspricht bei einer zugehörigen Gebäudebreite von 11,20 m einem Anteil von ca. 26,78 % oder weniger als einem Drittel. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung von zwei Flachdachgauben wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Abweichende Ausführung der Dachdeckung von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Abweichende Ausführung der Dachform von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 50 cm wird zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der Grünfläche wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 12.09.2023