



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/058/2023/1	
Sitzung am 15.11.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.3 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 Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 20.09.2023 beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird <u>versagt</u>. 2. Die Befreiung für die geplante Dachaufstockung mit Flachdachbauweise wird <u>nicht</u> erteilt. 3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Dachterrasse/Balkon wird zugestimmt. <p>Die damalige Planung sah eine Dachaufstockung mit einer Flachdachbauweise vor. 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. Nach einer Umplanungsphase wurde am 05.10.2023 die nun vorliegende Planung mit geneigtem Satteldach bei der Stadtverwaltung eingereicht.</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 Satteldach DN 22°, bzw. 29,60° • Errichtung Photovoltaikanlage • Errichtung zwei Außentreppen • Anbau Dachterrasse/Balkon • Anbau Abstellraum im Dachgeschoss <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Bändelstock II vom 29.06.1984 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 05.10.2023 Befreiung: Überschreitung Baugrenze, Dachform</p>			

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bändelstock II und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Dachaufstockung	✓
Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓
Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Satteldach, DN 22°, bzw. 29,60°	x ✓

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.

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 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. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Dachterrasse/Balkon wurde in der Sitzung des AUT vom 20.09.2023 zugestimmt.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 ein Walmdach, Dachneigung 20-36° fest. Mit der aktuellen Planung soll eine Dachaufstockung mit einem 22°, bzw. 29,60° geneigten Satteldach realisiert werden. Für die geänderte Dachform ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Das geplante Satteldach stellt als Dachform ebenfalls ein geneigtes Dach dar. Die geplante Dachneigung entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund kann die erforderliche Zustimmung zur Befreiung für die geänderte Dachform als vertretbar eingestuft werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben und der Befreiung für die Dachaufstockung mit Satteldachbauweise zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Befreiung für die geplante Dachaufstockung mit Satteldach wird zugestimmt.

Anlagen:

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

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 07.11.2023

