STADT AULENDORF

Stadtbauamt			**Vorlagen-Nr. 40/004/2024**
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.03.2024	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.2 Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Reihenhauses Aulendorf, Friedenstr. 28, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 830/38

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft beantragt den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Reihenhauses auf dem Grundstück Friedenstraße 28 in Aulendorf.

Der Antragssteller hat am 09.09.2022 eine Bauvoranfrage „Abbruch des bestehenden Reihenhauses, Neubau Reihenhaus in der Friedenstraße 28, Flst. Nr. 830/38" eingereicht. Die damalige Planung beinhaltete eine Dachaufstockung mit einem Pultdach. Der Beschluss zur Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 19.10.2022 wie folgt gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Nachbarschützenden Vorschriften z.B. Einhaltung der Abstandsflächenbaulast sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die Ablehnung des Vorhabens wurde darin begründet, dass die geplante Dachaufstockung mit dem Pultdach der vorhandenen geschlossenen Reihenhausbebauung mit Satteldachbauweise widerspricht.

Die neue Planung sieht vor, dass das bestehende Wohnhaus in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes um einen Anbau erweitert werden soll. Die Erweiterung weist die Maße 4,305 m auf 7 m auf. Der Anbau wird in Flachdachbauweise, mit Attika und begrüntem Dach geplant. Im DG soll eine Dachgaube ebenfalls zur rückwärtigen Seite des Grundstückes errichtet werden.
Mit dem Anbau soll der vorhandene Wohnraum im EG und OG vergrößert werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des nicht rechtskräftigen Baulinienplans Herrschaftsbreite. Somit ergibt sich die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben 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.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 12.02.2024

Art der baulichen Nutzung:
Der Bereich Friedensweg 28 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bei den beantragten Maßnahmen handelt es sich ausschließlich um Erweiterungen des bestehenden Wohnraums. Der geplante Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Reihenhauses ist nach Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:
Durch den geplanten Anbau mit den Außenmaßen 4,305 m auf 7,00 m wird die Kubatur des Gebäudes vergrößert. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung somit zulässig.

Errichtung einer Dachgaube
Da die Dachgaube in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes errichtet wird, wird das Ortsbild aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung schlägt dem Ausschuss für Umwelt und Technik dem beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Beschlussantrag:
Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Anlagen:
Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten vom 28.11.2023 bzw. 20.12.2023

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2024