



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/515/2013	
Sitzung am 20.03.2013	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Errichtung von drei Dachgauben, Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse, Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum Rugetsweiler, Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12 Antrag auf Befreiungen			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Errichtung von drei Dachgauben sowie den Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses und den Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum auf dem Grundstück Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12 in Rugetsweiler. Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: Bebauungsplan Tobelesch, § 30 BauGB Anträge auf Befreiung für • Dachaufbauten (Dachgauben) • Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze • Dachform Garage (Pulldach 5° anstatt Flachdach) • Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse (FD anstatt SD) 1. Errichtung von 3 Dachgauben Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 3 Dachgauben auf dem bestehenden Wohngebäude. Auf der Nordseite des Daches sollen 2 einzelne Schlepp-Dachgauben mit einer Breite von 3 m und 2 m und auf der Südseite eine Schlepp-Dachgaube mit einer Breite von 5,42 m erstellt werden. Die gesamte Dachlänge beträgt 15,88 m. Für die Errichtung der Dachgauben liegt ein Befreiungsantrag vor. Nach den textlichen Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nicht erlaubt. Zur Genehmigung der Dachgauben bedarf es deshalb der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Befreiungen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur unter folgenden Voraussetzungen möglich: Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Gebiet sind bereits folgende Dachgauben vorhanden: • Tobelesch 6, Spitzgaube • Tobelesch 9, Spitzgaube			

- Tobelesch 11, Spitzgaube
- Lindenweg 14, Spitzgaube
- Bergstraße 14, Schleppgaube
- Bergstraße 16, Schleppgaube

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da durch die bereits erfolgte Zulassung von Dachgauben im Gebiet die ursprüngliche Planung auf Nichtzulassung von Dachaufbauten aufgegeben wurde.

Nach heutigen Maßstäben sollten Dachgauben zugelassen werden, um die Schaffung von Wohnraum im bereits vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Bestand erwünscht.

Die Erteilung der Befreiung ist nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und sollte erteilt werden.

2. Errichtung einer Doppelgarage und eines Geräteraums mit Pultdach außerhalb der Baugrenze

An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks soll außerhalb des Baufensters eine Doppelgarage mit Geräteraum und Pultdach auf der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen, wenn nicht gesondert ausgewiesen, in den Gebäuden unterzubringen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Als Dachform ist für Garagen Flachdach zugelassen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht

beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Anbau des Zimmers an das Wohnhaus wird das Baufenster vollständig ausgefüllt. Eine Unterbringung der Garage im bestehenden Gebäude ist aufgrund des Bestandes nicht möglich. Die Platzierung der Garage im südlichen Baufenster anstatt des geplanten Zimmeranbaus ist infolge der Südlage und der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit nicht praktikabel.

Die Garage kann somit sinnvollerweise nur außerhalb des Baufensters an der vorgesehenen Stelle platziert werden. Eine andere Platzierung würde für den Bauherrn eine offenbar nicht beabsichtigte Härte darstellen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da bereits auf den Grundstücken Tobelesch 7 und Lindenweg 6+8 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zugelassen wurden.

Als Garagen-Dachform sind im Gebiet Satteldach und Flachdach vorhanden. Geplant ist ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Die Ausprägung des Gebietes ist bereits uneinheitlich. Im Vergleich zum Satteldach begünstigt die Pultdachplanung die nachbarlichen Belange. Im Vergleich zum Flachdach ergibt sich für den nördlichen Nachbarn eine leicht ansteigende Grenzwall von 2,70 m auf 3,50 m. Die Grenzbebauung nach Norden mit 6 m und nach Osten mit 9 m hält die Grenzen des § 6 Abs. 1 LBO ein. Diese bauordnungsrechtlichen Belange sind jedoch vom Landratsamt zu prüfen.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind aus Sicht der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt, den Befreiungen zuzustimmen.

3. Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse im Süden (FD anstatt SD)

Im Süden ist der Anbau eines Zimmers mit Flachdachterrasse an das bestehende Wohnhaus geplant.

Im Bebauungsplan ist als Dachform Satteldach und bei Garagen Flachdach vorgesehen. Die vorgesehene Nutzung einer Terrasse ist nur mit Flachdach möglich. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung mit Sattel- und Flachdächern wird diese Planung nicht als störend angesehen. An gleicher Stelle wäre eine Garage gleicher Größe mit Flachdach zulässig.

Eine Befreiung wird deshalb von der Verwaltung befürwortet.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute - sein Einvernehmen mit folgenden Befreiungen:

- Dachaufbauten (Dachgauben) werden zugelassen
- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze
- Dachform der Garage mit Pultdach und Dachneigung von 5° anstatt Flachdach
- Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse als Flachdach anstatt Satteldach

Anlagen:

Lageplan
 Bauantrag
 Antrag auf Befreiung
 Baubeschreibung
 Schnitt
 Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Hauptamt
 Bauamt
☐ Kämmerei



☐ Gästeamt