



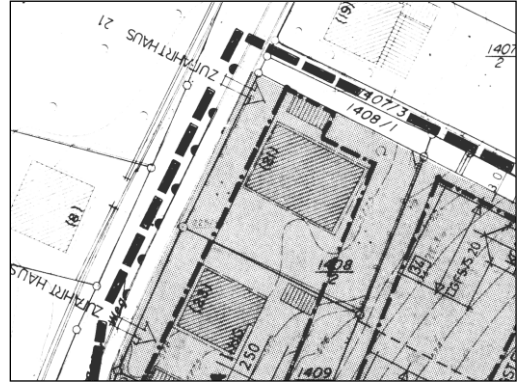
# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/574/2013</b>	
Sitzung am 24.07.2013	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.3 Teilabbruch Dach, Anbau Schleppgaube, Neubau Garage Aulendorf, Steinenbacher Weg 21, Flst. Nr. 1408/1, 1408/2 Antrag auf Befreiung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Teilabbruch des Daches, den Anbau einer Doppelgarage und einer Schleppgaube auf dem Grundstück Steinenbacher Weg 21, Flst. Nr. 1408/1 und 1408/2 in Aulendorf.</p> <p>Der bestehende Wiederkehr soll abgebrochen werden und mit einer begrünten Flachdachterrasse über dem 2. OG ersetzt werden. Zudem soll eine Schleppgaube mit einer Breite von 2,50 m (mit DV 3,0 m) und einer Dachneigung von 3° aufgebaut werden.</p> <p>Im nördlichen Bereich soll an das Bestandsgebäude eine Doppelgarage angebaut werden. Die Garage soll mit einer Grundfläche von 7,50 m auf 7,80 m mit einer Dachneigung von 12° erstellt werden. An der Zufahrtsseite wird ein Grenzabstand von 0,50 m eingehalten.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Steinenbacher Weg II, 1.12.1999            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Befreiungen: Überschreitung des Baufensters mit der Doppelgarage            Dachgaube mit einer Breite größer als 2 m</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Steinenbacher Weg II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt deshalb nach § 30 BauGB.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig ist ein Vollgeschoss mit nicht anrechenbarem Dachgeschoss und Hanggeschoss (I + HG). Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben als Zwerchgiebel mit einer Höchstbreite von 4 m oder als Schleppgauben mit einer max. Breite der Einzelgaube von höchstens 2 m zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten das max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite betragen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise nur Einfriedungen, Terrassen, Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind, Pergolen und nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken errichtet werden. In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig.</p> <p><b>Überschreitung des Baufensters mit der Doppelgarage</b> Das Bauvorhaben sieht den Anbau einer Doppelgarage im nord-östlichen Bereich an das Bestandsgebäude an. Die Doppelgarage überschreitet das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster fast komplett und ragt ca. 6,5 m darüber hinaus. Durch die so gewählte Platzierung der Garage im nord-westlichen Bereich wird ein Abgang ins Hanggeschoss möglich.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenze setzt eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 (2) BauGB voraus. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann danach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder</li> <li>2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder</li> </ol>			

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.

Der Bebauungsplan sieht den Standort der Garage an der nord-westlichen Seite des Bestandsgebäudes vor.

Dort ist das Baufenster auch entsprechend größer, so dass bei gleich großer Garage eine deutlich geringere Überschreitung von nur ca. 2 m nötig wäre. Das Flurstück 1408/1, das sich im Eigentum der Bauherrschaft befindet, war im Bebauungsplan nicht zur Bebauung vorgesehen.



Mit der vom Bauherrn gewählten Platzierung der Garage werden nach Auffassung der Verwaltung die nachbarlichen Interessen tangiert. Im Bebauungsplan ist die Lage der Garage für dieses Grundstück innerhalb der Baugrenze im nord-westlichen Bereich angegeben. Außerhalb der Baugrenze ist keine Garage vorgesehen. Der ausdrückliche Rücksprung des Baufensters im Bereich der Südlage des Nachbargrundstückes unterstreicht zudem, dass dieser Bereich nachbarschützend von einer Bebauung freigehalten werden soll. Weiterhin ist das ca. 3 m breite Flurstück 1408/1 im Bebauungsplan als nicht überbaubare Verkehrsfläche vorgesehen.

Eine Garage im nord-östlichen Bereich tangiert deshalb den Nachbarn in der südlichen Ausrichtung seiner Terrasse und seines Gartens.

Die nord-westliche Platzierung der Garage wäre für den Bauherrn sicherlich ein ungünstiger Standort des Baukörpers. Dies rechtfertigt aber die massive Überschreitung der Baugrenzen nicht. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte ist für diese Überschreitung nicht erkennbar.

Eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB für die Überschreitung der Baugrenze der Doppelgarage kann nach Auffassung der Verwaltung nicht gewährt werden, da durch die Befreiung die nachbarlichen Belange berührt wären.

### **Dachgaube**

Es ist der Aufbau einer 2,5 m breiten Flachdachgaube mit 3° Dachneigung vorgesehen. Die Flachdachgaube ist vom Typ her eine Schleppgaube mit deutlich weniger Dachneigung. Im Bebauungsplan sind unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Schleppgauben mit einer Breite von 2,0 m zulässig. Die Dachneigung kann gegenüber dem Hauptgebäude um 5° abweichen.

Für die Zulässigkeit der Gaube wäre eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften notwendig. Eine planungsrechtliche Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften nach § 31 (2) BauGB ist ab dem Inkrafttreten der Änderung der LBO 1995 zum 1.1.1996 für die Bebauungspläne nicht mehr möglich, deren Rechtskraft nach diesem Zeitpunkt eintrat.

Da der Bebauungsplan Steinenbacher Weg II vom 9.11.1984 mit seiner 2. Änderung und Erweiterung erst zum 1.12.1999 rechtskräftig wurde, können Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften nur noch bauordnungsrechtlich nach § 56 LBO durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt werden. Die Verwaltung hält die abweichende Ausführung der Dachgaube für städtebaulich vertretbar und empfiehlt deshalb der Baugenehmigungsbehörde, dafür die Befreiung nach § 56 LBO zu erteilen.

### **Angrenzerbenachrichtigung**

Im Rahmen der noch laufenden Nachbaranhörung sind bisher keine Einwendungen eingegangen. Der nördliche Nachbar hat allerdings bereits mündlich mitgeteilt, dass er mit dem Standort der Garage und der Überschreitung der Baugrenzen nicht einverstanden ist.

**Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nur für den Teilabbruch des Daches und den Anbau der Schleppgaube zu erteilen. Das Einvernehmen für die Doppelgarage und die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze sollte versagt werden.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt sein Einvernehmen für den Teilabbruch des Daches und den Anbau der Schleppgaube. Der Baugenehmigungsbehörde wird empfohlen, für die Gaube die notwendigen Befreiungen (Breite, Dachneigung) nach § 56 LBO zu erteilen.

Das Einvernehmen für die Doppelgarage und die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird versagt. Eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB kann nicht erteilt werden, weil dadurch nachbarliche Interessen tangiert wären.

**Anlagen:**

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreiben, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister  
 Hauptamt  
Bauamt  
 Kämmerei



Gästeamt