

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/106/2024	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Erstellung eines Dachaufbaus an einem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus, Schulstraße 46, Flst. Nr. 2068, Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erstellung eines Dachaufbaus an einem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 2068 in Aulendorf.</p> <p>Die geplante Dachgaube hat eine Breite von 8,87 m und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15°. Der geplante Dachaufbau ist nach Westen zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern III Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.12.2024</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung Aulendorf und des festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Schulgebäuden und Stadthalle. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Schulstr. 38/1, 38/2, 40 als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch die westliche Ausrichtung der geplanten Dachgaube ist diese von der Schulstraße nicht einsehbar. Zwischen der höher gelegenen Eckstraße und dem geplanten Dachaufbau befinden</p>			

sich die Wohngebäude Eckstraße 67 und 69. Auch in dieser Richtung wird die geplante Dachgaube vom Straßenraum kaum einsehbar sein. Somit kann nicht von einer negativen Auswirkung des Vorhabens auf das Ortsbild und die Stadtgestalt ausgegangen werden.

Leitfaden Dachgauben

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. Bei einer Gebäudelänge von 13,99 m hat die Gaubenbreite von 8,87 m einen Anteil von 63,40 % bzw. weniger als zwei Drittel. Die Hälfte der vorgeschlagenen Gebäudelänge entspricht 6,99 m und wird um 1,88 m überschritten. Gemäß der Ansicht Nordost wurde die Dachgaube vom Planer symmetrisch in die Fassade integriert. Die Abstände zum linken und rechten Ortgang sind identisch und die Fenstereinteilung nimmt Bezug auf die Fenster der darunterliegenden Geschosse. Aus gestalterischen Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung die geplante Gaubenbreite beizubehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025