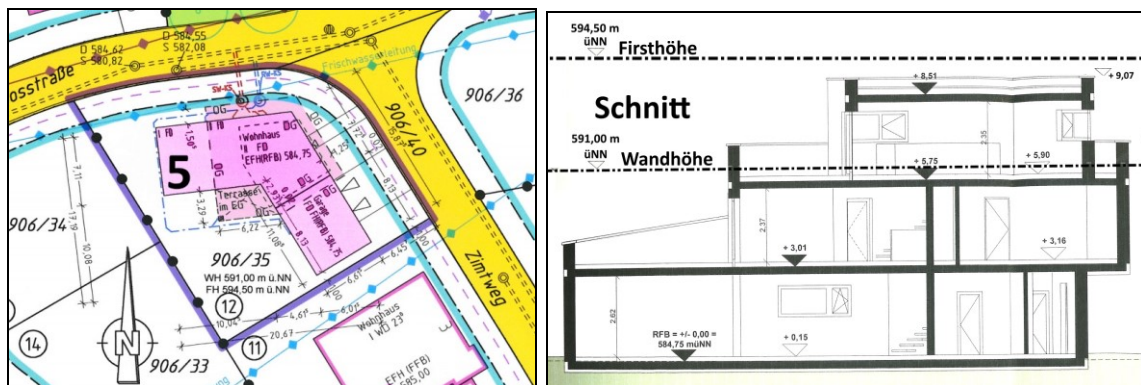


<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/961/2015</b>	
Sitzung am 09.12.2015	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung

**TOP**      **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**  
**Aulendorf, Zimtweg 5, Flst. Nr. 906/35**  
**Kenntnisgabeverfahren**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage im Zimtweg 5, Flurstück Nr. 906/35 in Aulendorf.



Das zweigeschossige Wohnhaus ohne Keller soll mit einer Höhe von 9,07 m mit einem Flachdach erstellt werden. Das Gebäude soll im Abstand von rd. 5 m entlang der nördlichen und 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Doppelgarage schließt sich südöstlich an das Wohngebäude an und ist mit einem Flachdach und einer Loggia vorgesehen. Der Bereich über dem Wohnzimmer soll ebenfalls als Loggia ausgeführt werden.

Im 3. Obergeschoss ist ein Wellnessbereich mit Sauna mit einer Wohnfläche von 38,49 m<sup>2</sup> (53,52 m<sup>2</sup> Außenfläche) geplant.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

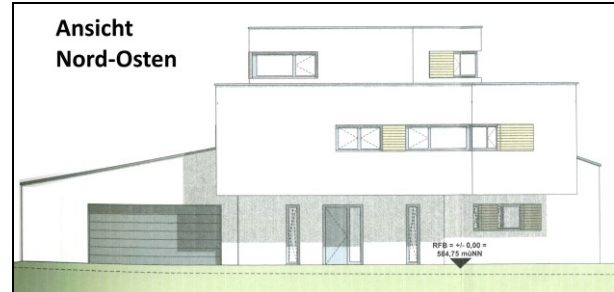
Bebauungsplan: Wohngebiet Safranmoos vom 4.4.2014  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 16.11.2015

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung	
WA	Wohngebiet allgemein	EFH, Garage	✓
Nutzungsschablone – Typ	Typ 1, Typ 2	Typ 1	✓
Geschosse	II	2 Vollgeschosse	✓
Wohnungen Anzahl (Grundzug)	2	1	✓
Offene Bauweise (o)	offene Bauweise	Einzelhaus	✓
GH in m üNN (max.) Wandhöhe	591,00		
Firsthöhe bei Terrassengeschoss	594,50	584,75 + 9,07 = 593,82	✓
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		606,00	✓
GRZ 0,32	291,00	250,00	✓
			✓

<b>Terrassengeschoss (max. 70% Grundfläche)</b>	97,10	53,52	
<b>Pflanzgebot privat</b>	Pro 600 m <sup>2</sup> = 1 Laubbaum	2 Laubbäume	
<b>Firstseite bei Pultdächern</b>	Südl. Ausr. max. 30°		
<b>EFH des Wohnhauses</b>		584,75 m	✓
<b>ÖBV: Dachform Hauptgebäude</b>	SD, PD, WD, FD	Flachdach	✓
<b>Dachneigung</b>	SD PD, WD	18° - 45° 12° - 24°	
<b>Stellplätze</b>	Pro Wohnung = 2	2 Stellplätze	✓
<b>Zulässige Nutzung eingehalten</b>		<b>ja</b>	✓
<b>Baugrenzen eingehalten</b>		<b>ja</b>	✓

Weitere Festsetzungen und Hinweise			
<b>Biotop angrenzend</b> (§ 30 BNatSchG)	Baumhecke Nr. 1-8023-436-0105	nein	
<b>Altlastverdacht</b> Altablagerung Safranmoos	Flächen-Nr. 3349	ja	



### Geschossigkeit

Für dieses Bauquartier setzt der Bebauungsplan eine 2-geschossige Bauweise fest. Bei dem mit 53,52 m<sup>2</sup> großen und 2,35 m hohen Wellnessbereich im 3. Obergeschoss handelt es sich um kein Vollgeschoss, da dieses oberste Geschoss mit einer Höhe von mindestens 2,30 m weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses belegt (53,52 m<sup>2</sup> von 131,51 m<sup>2</sup> = 41%). Somit ist die II-Geschossigkeit eingehalten.

### Terrassengeschoss

Der Bebauungsplan setzt für Flachdachgebäude fest, dass hierbei die Wandhöhe maßgebend ist. Ein Terrassengeschoss darf aber aufgesetzt werden, wenn dieses max. 70 % der Grundfläche des größten darunterliegenden Geschosses einnimmt. Im Falle eines Terrassengeschosses ist dann jedoch nicht die Wandhöhe sondern die Firsthöhe maßgebend. Ein umliegender Rücksprung des Terrassengeschosses ist nicht erforderlich, d.h. das Terrassengeschoss kann auch mit der gleichen Wand des darunterliegenden Geschosses weitergeführt werden.

In den Baukörper integrierte Garagenflächen gehören zur Grundfläche und dürfen berücksichtigt werden. Dies gilt auch, wenn die darüberliegende Fläche genutzt wird z.B. als Wohnraum, Terrasse, Loggia.

Garagen sind dann als "integriert" anzusehen, wenn sie mit dem Hauptgebäude einen fließend übergehenden Teil des untersten Geschosses/Erdgeschosses darstellen und gleichzeitig mit ihrer Grundfläche nicht gänzlich und allein, vollständig aus/an der Fassade (hervor-)stehen.

Bei der vorgelegten Planung ist die Doppelgarage an den Hauptbaukörper angesetzt und somit nicht als „integrierte“ Garage anzusehen. Damit kann die Garage nicht in die Berechnung der für das Terrassengeschoss maßgebenden Grundfläche mit einbezogen werden.

Berechnung ohne Garage: EG 120 m<sup>2</sup> \* 70% = 84,00 m<sup>2</sup>

Berechnung ohne Garage: DG 131 m<sup>2</sup> \* 70% = 91,70 m<sup>2</sup>

Das Terrassengeschoss hält mit einer Fläche von 53,52 m<sup>2</sup> (53,52 / 97,10 = 58%) die zulässige max. Grundflächengröße mit 70% somit ein.

**Ergebnis**

Die geplante Bebauung hält die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ vollständig ein und entspricht damit dem städtebaulichen Planungsrecht, das der Gemeinderat im Rahmen seiner Bauleitplanung bereits ausgeübt hat.

Dem Bauvorhaben muss deshalb nicht mehr planungsrechtlich zugestimmt werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

1. Das Bauvorhaben, das den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf dem Grundstück sind 2 Laubbäume (pro 600 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche = 1 Laubbaum) aus der Pflanzliste für private Grundstücke zu pflanzen.
3. Das Flachdach sollte aus stadtoökologischen Gründen möglichst begrünt werden, da begrünte Dächer zu einer Verbesserung der Umwelt- und Lebenssituation in der Stadt beitragen können (Hinweis).

**Anlagen:**

Lageplan  
Bauantrag  
Schnitt  
Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt  Gästeamt

**Aulendorf, den 12.03.2026**

\_\_\_\_\_  
Wolfgang Winter, Bauamtsleiter

**Verfügung des Bürgermeisters:**

Behandlung: öffentlich   
nichtöffentlich

**Aulendorf, den 12.03.2026**

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister