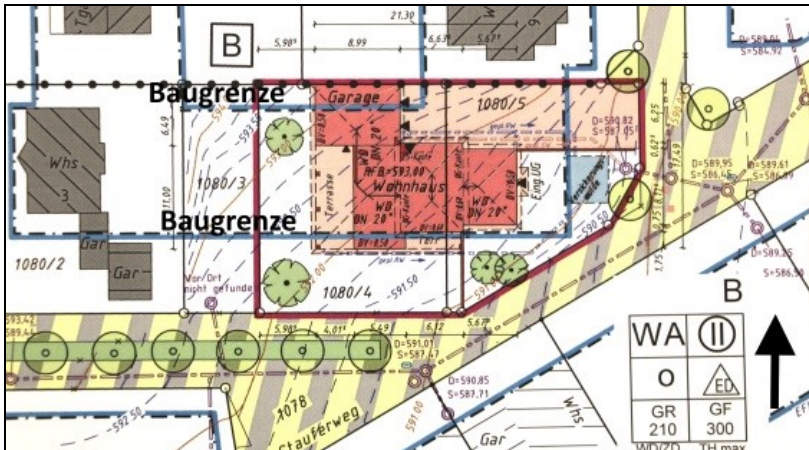


Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/960/2015/1	
Sitzung am 09.12.2015	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Aulendorf, Stauerweg 5, Flst. Nr. 1080/4 und 1080/5 Antrag auf Befreiung Erneute Vorlage			
Ausgangssituation: Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:			
Sitzung am 18.11.2015	Gremium AUT	Status Ö	Sachverhalt Vertagung zur Prüfung der Geschossigkeit
			Vorlagen-Nr. 40/960/2015
Das Bauvorhaben wurde am 18.11.2015 im Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) erstmals beraten, aber bis zur Klärung der Geschossigkeit (zwingende II-Geschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt) vertagt. Zwischenzeitlich wurden vom Planverfasser geänderte Pläne vorgelegt. Auf der Südseite ist nun im Untergeschoss eine Terrasse ausgebildet, die mit dem Balkon des Erdgeschosses überdacht wird.			
Geschossigkeit			
Für diese geänderte Planung hat der Vermessungsingenieur Peter Hebel aus Ravensburg die II-Geschossigkeit nun wie folgt bestätigt:			
<i>„Da es sich nicht um ein einfaches viereckiges Gebäude handelt, haben wir die kompletten Wandflächen addiert und dadurch das Mittel berechnet. Insgesamt hat das UG eine Wandlänge von 43,30 m. Davon sind 20,42 m komplett mit 2,90 m über dem Gelände (Ost- und Südseite). Im Norden sind 5,67 m im Mittel 0,50 m über dem Gelände.. (Wandhöhe=Gelände bis OK-FFB):</i>			
$20,42 \text{ m} \times 2,90 \text{ m} + 5,675 \text{ m} \times 0,5 = 62,06 \text{ m}^2 / 43,30 \text{ m} = 1,433 \text{ m}$			
<i>Im Mittel haben wir somit mehr als 1,40m und somit ein Vollgeschoss.“</i>			
Bauvorhaben			
Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Stauerweg, Flurstücke 1080/4 und 1080/5, in Aulendorf.			
			
Das Wohnhaus soll mit den Maßen 21,30 m x 11,00 m, einer Höhe von 7,19 m und mit einem 20° Walmdach erstellt werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze hin soll eine Doppelgarage mit den Maßen 8,99 m x 6,49 m ebenfalls mit einem 20° Walmdach an das Wohnhaus angebaut werden.			

Die Auffahrt zur Garage erfolgt über eine Zufahrtsrampe an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Steigung von 9°. Zur Sicherung der Auffahrt ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 1,80 m vorgesehen.

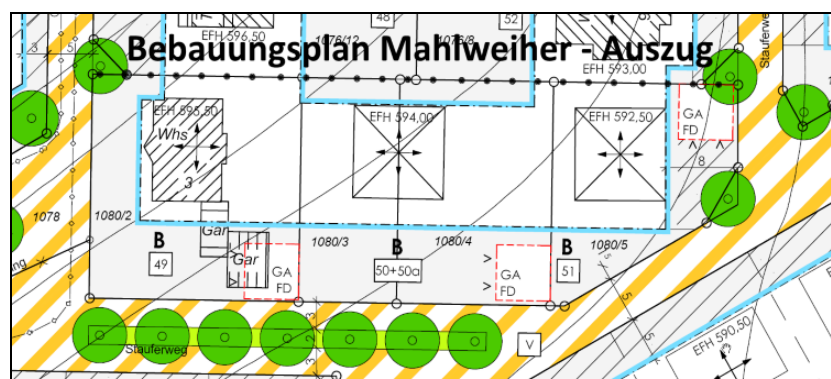
Planungsrechtliche Beurteilung

- Bebauungsplan: Mahlweiher – 3. Änderung vom 22.7.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 10.11.2015
 Befreiung:
- Überschreitung der Baugrenze mit der nördlichen Garage um 2,70 m
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem südlichen Erker um 1,75 m
 - Erstellung der Garage außerhalb des Baufensters für Garagen

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung	
WA	Wohngebiet allgemein	Einfamilienwohnhaus mit Garage	✓
Nutzungsschablone – Typ	A – D, A1-D1	B	✓
Geschosse	II - zwingend	2 Vollgeschosse	✓
Offene Bauweise (o)	offene Bauweise	Einzelhaus	✓
TH in m (max.)	6,00 m	rd. 5,70 m	✓
EFH - Außenwand – UK Sparren	594 m + 6 = 600 m üNN	593 m + 5,70 m = 598,70 m	✓
Grundstücksfläche m ²		865,00	✓
GR 210	630,00	456,00	✓
	Gar., Stellpl. 507,00	281,00	✓
GF 300	600,00	161,00	✓
Pflanzgebot privat	je 200 m ² nicht bebauter Grdst.fläche = 1 Laubbaum aus Pflanzliste 2 oder 1 hochstämmiger Obstbaum	865 m ² - 456 m ² bebaute Fläche = 409 m ² → mind. 2 Bäume It. Lageplan sind 4 Bäume geplant	✓
EFH Wohnhaus (EFH über 2 Baugrundstücke)	592,50 und 594 m üNN +/- 0,30 m = 592,20 m bis 594,30 m	593,00 m	✓
Örtliche Bauvorschriften			
Dachform	WD, ZD	Walmdach	✓
Dachneigung WD, ZD	18° - 32 °	20°	✓
Stellplätze	Pro Wohnung = 2	2 Stellplätze	✓
Zulässige Nutzung eingehalten		Ja	
Baugrenzen eingehalten		Nein	

Durch die Überplanung der im Bebauungsplan als ursprünglich zwei Bauplätze vorgesehenen Flächen mit einem größeren Wohnhaus ergeben sich bei diesem Vorhaben Abweichungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Überschreitung der Baugrenze mit dem Erker um 1,75 m

Der Erker des Wohngebäudes überschreitet die südliche Baugrenze um 1,75 m auf seiner gesamten Breite von 5,49 m. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die Baugrenze kann in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Der Vorbau springt mehr als 1,5 m vor und weist eine Länge von mehr als 5 m auf. Er ist daher zu groß, um noch als geringfügiger Vorbau im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO gewertet werden zu können.

Somit wird für diese Überschreitung eine Befreiung benötigt.

Die Überschreitung wird an dieser Stelle dennoch für verträglich gehalten. Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt rd. 6 m und zur Straße hin rd. 7 m, so dass sich daraus keine Beeinträchtigungen ergeben. Die Überschreitung ist zudem städtebaulich vertretbar und tangiert die Grundzüge der Planung nicht. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, der Befreiung zuzustimmen.

Garage außerhalb Baufenster für Garagen und Überschreitung nördliche Baugrenze

Im Bebauungsplan sind in diesem Quartier die Standorte für Garagen an der südlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch festgelegt. Die Planung sieht jedoch eine an das Hauptgebäude integrierte Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Zudem überschreitet die Garage die nördliche Baugrenze um ca. 2,70 m. Diese Abweichung bedarf einer Befreiung.

Die Bauherrschaft plant die Zufahrt zum Grundstück von Osten, um die Südseite von Bebauung freizuhalten. Dies wird durch die Zusammenlegung der beiden Grundstücke ermöglicht. Bei einer Betrachtung des Baugrundstücks als eine zusammenhängende Baufläche sind die im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Garagenstandorte im Süden und im Osten nicht sinnvoll umsetzbar.

Durch die Integration der Garage in den Hauptbaukörper ergibt sich eine städtebaulich verträgliche Ausführung. Ein Beharren auf die festgelegten Garagenstandorte würde in diesem Fall eine unbillige Härte für den Bauherrn bedeuten. Da im Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht zwingend festgelegt wurden, müssen auch Planungsabweichungen für größere Bauflächen zur sinnvollen baulichen Nutzung einer Bauherrschaft zugestanden werden.

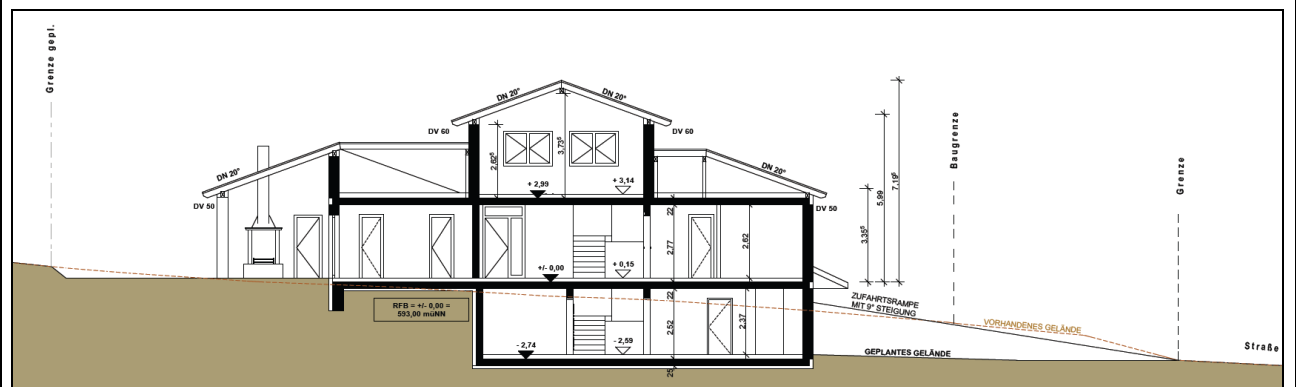
Die Abweichung ist nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Befreiung zu erteilen.

EFH des Wohnhauses

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind für die zugrundeliegenden beiden Grundstücke mit 594,00 und 592,50 m üNN unterschiedliche EFH-Höhen festgelegt. Das Bauvorhaben bleibt mit einer EFH von 593,00 m üNN innerhalb dieses zulässigen Bereichs. Die EFH des nördlichen Nachbarn ist im Bebauungsplan mit 593,00 m üNN festgesetzt und im Baugesuch mit 592,88 m üNN beantragt worden.

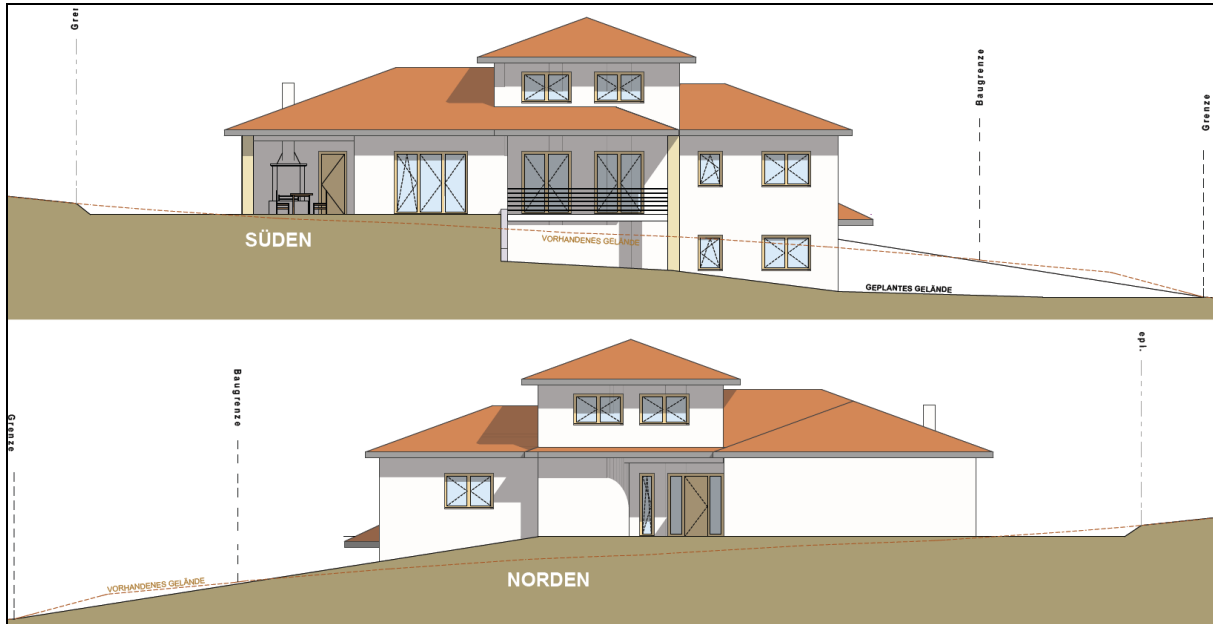
Überschreitung der EFH der Garage

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Garageneinfahrtshöhe um max. 0,30 m über oder unter der Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts liegen.



Der nördliche Straßenabschnitt weist eine Höhe von rd. 591,00 m üNN auf, so dass danach für die Garage eine EFH von 591,30 m gelten würde. Aufgrund des Zusammenbaus mit dem Hauptgebäude soll die Garage nach der Planung die EFH des Hauptgebäudes von 593,00 m üNN übernehmen.

Diese Festsetzung des Bebauungsplanes kann sich nach Auffassung der Verwaltung allerdings nur auf Garagen beziehen, die sich freistehend im Einfahrtsbereich der Straße befinden und ist somit hier nicht zu Grunde zu legen.



Ergebnis

Nach Ansicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen vor. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

- Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird mit folgenden Befreiungen erteilt:
 - Überschreitung der Baugrenze mit der nördlichen Garage um 2,70 m
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem südlichen Erker um 1,75 m
 - Erstellung der Garage außerhalb des Baufensters für Garagen
- Auf dem Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume aus der Pflanzliste 2 oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum).

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Nachweis Geschossigkeit

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