



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Karin Schellhorn-Renz		<b>Vorlagen-Nr. 40/332/2018</b>	
Sitzung am 12.12.2018	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.9    Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Birkenweg 5, Flst. 1107/10 in Aulendorf</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Birkenweg 6, Flurstück Nr. 1107/10 in Aulendorf.</p> <p>Es ist ein II-geschossiges Wohnhaus mit den Maßen 11,37 m x 7,99 m, einer Höhe von 8,03 m und einem Satteldach mit 30° Dachneigung vorgesehen. Eine Wiederkehr mit einer Länge von 5,12 m entwickelt sich aus der südlichen Fassade durch einen Wandvorsprung von knapp 0,40 m.</p> <p>Eine Doppelgarage mit der Grundfläche 7,49 x 6,49 m mit Flachdach soll errichtet werden.</p> <p>Die Zulässigkeit des Bauvorhabens bedarf der Erteilung mehrerer Befreiungen.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:       Kronenberg 1.Änderung vom 02.10.1982            Rechtsgrundlage:     § 30 BauGB            Gemarkung:           Aulendorf            Eingangsdatum:      24.10.2018            Befreiungen:         - Abweichung vom Baufenster für die Garage                                          - Änderung Firstrichtung                                          - Abweichende Dachneigung (30° anstatt 35°)</p> <p>Der Bebauungsplan Kronenberg 1. Änderung legt für das Baugrundstück eine zweigeschossige Bauweise mit einem Kniestock bis 25 cm und als Dachform ein Satteldach mit 35° Dachneigung fest. Dachaufbauten sind nach den Festsetzungen nicht zulässig. Für Nebengebäude sind Sattel- oder Flachdächer zulässig.</p> <p>Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder</li> <li>2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder</li> <li>3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde</li> </ol> <p>und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p><b>Überschreitung des Baufensters</b> Die Garage wird außerhalb des festgelegten Garagenbaufensters errichtet. Bereits für das benachbarte Flurstück 1106/1 wurde eine Befreiung für die Erstellung der Grenzgarage außerhalb des dafür festgelegten Baufensters erteilt.</p> <p>Mit Errichtung der Garage im vorgesehenen Baufenster wäre die Südseite des nun zu bebauenden Flurstück 1107/10 stärker bebaut. Eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und die Freihaltung der Südseite kann mit dem geplanten Garagenstandort</p>			

ermöglicht werden. Ein Abstand des Bauwerks zur Straße von 2,50 m entspricht dem Mindestabstand, welcher im Birkenweg zur Straße hin vorhanden ist.

Im Hinblick auf die bereits erteilte Befreiung auf dem Nachbargrundstück sollte auch hier die Befreiung erteilt werden.

**Änderung Firstrichtung:**

Der tatsächliche Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze entspricht nicht dem im Bebauungsplan dargestellten Grenzverlauf. Die geringfügige Drehung des Baukörpers und dadurch auch der Firstrichtung resultiert aus der sinnvollen Bebauung der Fläche parallel zu den längs verlaufenden Grundstücksgrenzen.

**Abweichende Dachneigung um 5°**

Der Bebauungsplan setzt für das Quartier ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° fest. Für das geplante 30° Satteldach ist eine Befreiung erforderlich.

Die Änderung der Dachneigung ist als geringfügig einzustufen und entspricht in der geforderten Gestalt des Daches weiterhin den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung. Der geringfügigen Reduzierung der Dachneigung um 5° kann zugestimmt werden.

**Geländeauffüllung:**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich geändert werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des beantragten Einfamilienhauses liegt 20 cm über dem Niveau der Birkenstraße im Bereich der Zufahrt zum Grundstück. Das Gelände fällt vom Birkenweg in Richtung Osten. Das Gelände zwischen Straße und Garagenzufahrt und Eingang Wohnhaus wird angefüllt werden. Die Verhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind hier zu berücksichtigen.

Die Ostseite des Gebäudes wird nicht angefüllt. Hier bleibt der natürliche Geländeverlauf erhalten. Das Gelände liegt innerhalb der HQ extrem Zone.

**Versickerung:**

Es sind Einwendungen von Angrenzern betreffend der Versickerung entlang der Grundstücksgrenze eingegangen. Ein Abstand der Sickermulde von 2,50 m zur Grenze wird vorgegeben und muss eingehalten werden, sofern die Versickerung von der Beschaffenheit des Grundes her überhaupt möglich ist. Sollte der Boden nicht versickerungsfähig sein, wird in Rücksprache mit der Stadt Aulendorf eine RW-Zisterne mit gedrosseltem Überlauf realisiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen und den notwendigen Befreiungen zuzustimmen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.
2. Den erforderlichen Befreiungen wird wie zugestimmt:
  - Einer Befreiung zur Abweichung der Garage vom für den Garagenstandort festgesetzten Baufensters wird zugestimmt.
  - Einer Änderung der Firstrichtung wird zugestimmt.
  - Einer geringfügigen Änderung der Dachneigung von 35° auf 30° wird zugestimmt.
3. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des zu erhaltenden natürlichen Geländeverlaufs ist zu entsprechen. Die Verhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.
4. Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass erdberührte Bauteile gegen drückendes Wasser abzudichten sind.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 04.12.2018

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft