



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Karin Schellhorn-Renz		<b>Vorlagen-Nr. 40/340/2018</b>	
Sitzung am 12.12.2018	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.2    Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Aufschütten eines Erdwalls, Bildstock, Flst. 946/6 in Aulendorf</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Bildstock 11, Flurstück Nr. 946/6 in Aulendorf.  Das Wohnhaus soll mit den Maßen 8,08 m x 10,58 m und einer Höhe von 8,77 m erstellt werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° vorgesehen.  Die Flachdachgarage soll mit den Grundmaßen von 6,00 m x 6,00 m und einer Höhe von 2,85 m in der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>  Bebauungsplan:    Am Bildstock II, 1. Änderung vom 28.03.2007  Rechtsgrundlage:    § 30 BauGB  Eingangsdatum:    12.11.2018  Befreiungen:        Überschreitung Baufenster                              Abweichung von der Baulinie                              Dachform Carport als Flachdach                              Abweichende Geländeänderung</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Bildstock II“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.</p>			
<b>Festsetzungen</b>	<b>zulässige Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>	
<b>WA</b>	Wohngebiet allgemein	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage	✓
<b>Geschosse</b>	II 2. Geschoss <u>nur</u> als Dach- oder Untergeschoss zulässig	2 Vollgeschosse als Dachgeschoss geplant	✓
<b>Wohnungen Anzahl</b>	E 3 D 2	1 Wohnung Einzelhaus	✓
<b>Bauweise</b>	<b>Einzel- und Doppelhäuser</b>	Einzelhaus	✓
<b>GH in m üNN (max.)</b>			
<b>Traufhöhe talseitig 6,00 m</b>	593,25 + <b>6,00</b> = 599,25 m	593,25 + <b>6,00</b> = 599,25	✓
<b>Traufhöhe hangseitig 3,25 m (Außenwand/UK Sparren, TH muss auf mind. 50% der Gebäudelänge eingehalten werden)</b>	593,25 + <b>3,25</b> = 596,50 m	593,25 + <b>3,25</b> = 596,50	✓
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>		588,00	
<b>GR 230</b>	345,00 zzgl. Garagen 61,00	86,00 36,00	✓ ✓
<b>GF 320</b>	320,00	154,00	✓

<b>Pflanzgebot</b>	2 Bäume aus Pflanzliste 1 1 Baum aus Pflanzliste 2	3 Bäume	✓
<b>Firstrichtung</b>	West-Ost	West-Ost	✓
<b>EFH</b>			
<b>Wohnhaus</b>	593,25	593,38 m	X
<b>Garage</b>	Straße (593,00) +/- 0,30 m	593,25 m	✓
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>			
<b>Dachform</b>			
<b>Hauptgebäude</b>	SD 42°-47°	Satteldach 45°	✓
<b>Garage (freist., angebaut)</b>	SD 35°	Flachdach	X
<b>Geländeveränderung</b>	bis 0,50 m Anböschung bzw. Abtrag	Anböschung Terrasse Erdwall	X
<b>Stellplätze</b>	Pro Wohnung = 2	2 Stellplätze	✓
<b>Baugrenzen eingehalten</b>		<b>nein</b>	X
<b>Baulinie eingehalten</b>		<b>nein</b>	X

Der Bebauungsplan „Am Bildstock“ vom 24.01.1994 setzte für dieses und das östlich sowie nördlich angrenzende Bauquartier (Planungsnummern 13 und 14) eine Bebauung ausschließlich mit Doppelhäusern fest. Mit der 1. Änderung vom 28.03.2007 wurden für diese Quartiere Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, ohne jedoch die Baufenster zu verändern.

#### **Überschreitung Baufenster, Abweichung von der Baulinie**

Das östlich angrenzende Grundstück Bildstock 13 wurde bereits 2007 mit einem Einzelhaus bebaut, für das dem Nachbarn folgende Befreiungen erteilt wurden:

- Überschreitung der östlichen Baugrenze (um 2,50 m)
- Drehung der Firstrichtung (Nord-Süd anstatt West-Ost)
- Änderung Dachneigung Garage (SD 30° anstatt SD 35°)

Eine sinnvolle Bebauung dieses Baugrundstücks kann nach Auffassung der Verwaltung nur dann erfolgen, wenn mindestens folgende Befreiungen erteilt werden:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichung von der Baulinie

Die Grundzüge der Planung sind mit der Erteilung dieser Befreiungen nicht berührt, da der Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ja gerade die Zulassung von Einzelhäusern war.

Diese Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar. Die Festsetzung der seitlichen Baugrenzen hat nachbarschützenden Charakter. Beim westlich direkt angrenzenden Grundstück, in dessen Richtung die Baugrenzenüberschreitung verläuft, handelt es sich um den städtischen Fußweg zur Saulgauer Straße.

Nach Auffassung der Verwaltung sollten die Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters und zur abweichenden Baulinie für dieses Baugrundstück erteilt werden, um eine sinnvolle bauliche Nutzung zu ermöglichen.

#### **Abweichungen der Dachform beim Carport (Flachdach anstatt 35°-Satteldach)**

Nach dem Bebauungsplan ist für freistehende oder angebaute Garagen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° festgelegt. Abweichend von der LBO darf die Firsthöhe bei Grenzgaragen bis zu 5,00 m betragen.

Für den Carport beantragt der Bauherr eine Befreiung der Dachform zugunsten eines Flachdachs. Der Carport wird an der Grundstücksgrenze errichtet. Die Ausführung als Flachdachbauwerk ist an der Stelle vorgesehenen Stelle durchaus wünschenswert. Die dadurch geringere Bauwerkshöhe in der Nähe zum Fußweg und in der Flucht der Zufahrtstraße

erscheint passend. Das Dach des Carports sollte begrünt werden.

### **Abweichende Geländeänderung (Anböschung 1,30 m anstatt 0,50 m)**

Im Bebauungsplan sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen bis zu ca. 0,50 m als Anböschung oder Abtrag zulässig. Weitere Geländeänderungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Die Bauherrschaft hat im Bereich der Terrasse eine Anböschung vorgesehen.

Im Bereich des unbebaubaren Streifens des Straßenabstands zur Saulgauer Straße ist die Aufschüttung eines Erdwalls mit 1.50 m Höhe vorgesehen.

Nach Auffassung der Verwaltung stehen der geplanten Geländeänderung keine städtebaulichen oder nachbarlichen Belange entgegen. Die Aufschüttung des Erdwalls darf keine städtischen Schachtbauwerke überdecken.

### **Pflanzgebot**

Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein Pflanzgebot für einen Baum auf dem privaten Baugrundstück Flurstück Nr. 946/6. Zwischen dem Baugrundstück und der Saulgauer Straße liegt das städtische Flurstück Nr. 946/10, das als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Im Bebauungsplan ist für diese Fläche ein Erhaltungsgebot sowie ein Pflanzgebot für zwei Bäume ausgewiesen. Im Frühjahr 2015 wurde der Bewuchs auf den beiden o.g. Flurstücken von der damaligen Bauherrschaft komplett entfernt.

Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ sind durch die Pflanzung eines Baumes aus der Pflanzliste 2 auf Flurstück Nr. 946/6 und der Pflanzung von zwei Bäumen aus der Pflanzliste 1 auf Flurstück Nr. 946/10 umzusetzen. Die Pflanzung des abgegangenen Bestandsbaumes hat durch ein in Habitus und Sorte vergleichbaren Baumes an gleicher Stelle zu erfolgen.

### **Angrenzer:**

Bei den beiden vorangegangenen Bauvoranfragen 2017 und 2018 waren mehrere Angrenzereinwendungen eingegangen. Für das jetzt vorliegende Bauvorhaben ist dies nicht der Fall.

Die Angrenzer, die den Bauantrag im Bauamt gesichtet haben sind mit den nun beabsichtigten Planungen einverstanden.

### **Ergebnis**

Das Bauvorhaben stärkt den bisherigen Charakter der Wohnbebauung im Gebiet „Am Bildstock II“. Nach Auffassung der sollte das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt werden.

Um eine sinnvolle bauliche Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen, sollte dem Bauherren die Zustimmung zu den Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters sowie der Abweichungen zur Baulinie, Dachform der Garage als Flachdach und zur Geländeänderung erteilt werden.

### **Beschlussantrag:**

1. Das Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.
2. Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:
  - Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters
  - Abweichungen zur Baulinie
  - Dachform Carport als Flachdach
  - Abweichende Geländeänderung
3. Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ sind durch die Pflanzung eines Baumes aus der Pflanzliste 2 auf Flurstück Nr. 946/6 und der Pflanzung von zwei Bäumen aus der Pflanzliste 1 auf Flurstück Nr. 946/10 umzusetzen. Die

Pflanzung des abgegangenen Bestandsbaumes hat durch ein in Habitus und Sorte vergleichbaren Baumes an gleicher Stelle zu erfolgen.

4. Das Flachdach ist zu begrünen.

5. Die Aufschüttung des Erdwalls darf keine städtischen Schachtbauwerke überdecken.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 04.12.2018