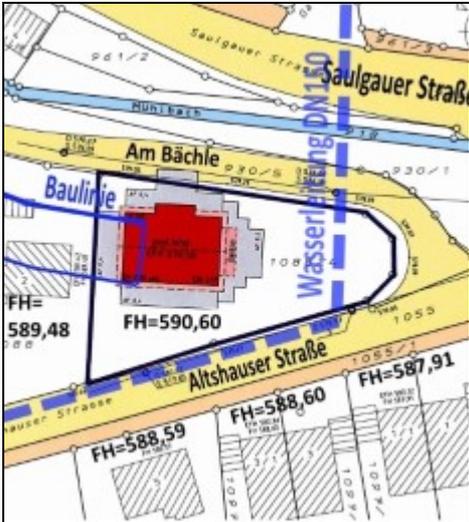
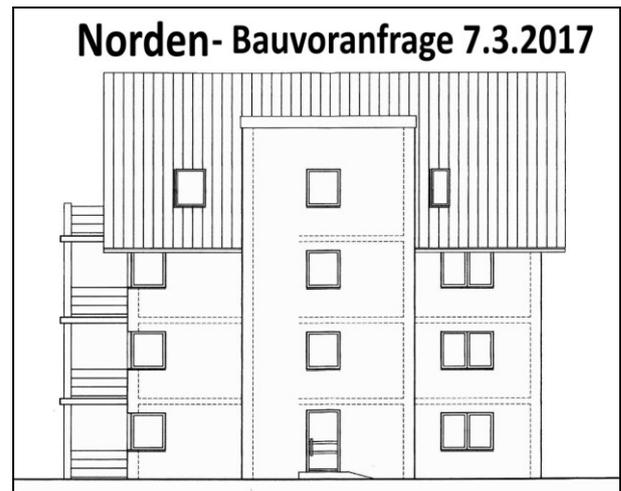
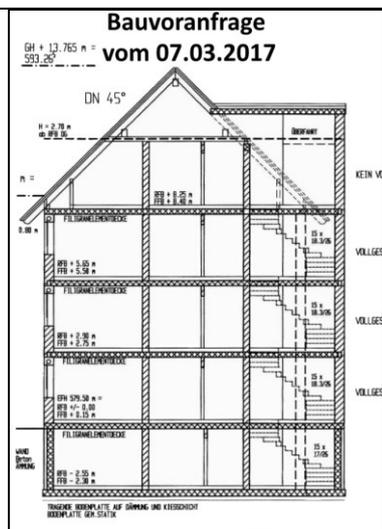
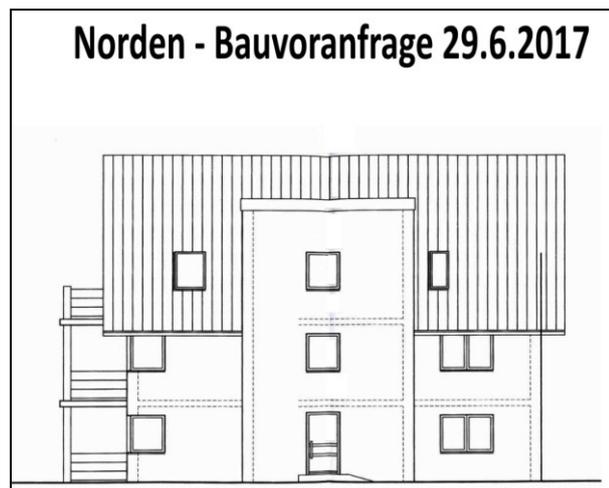
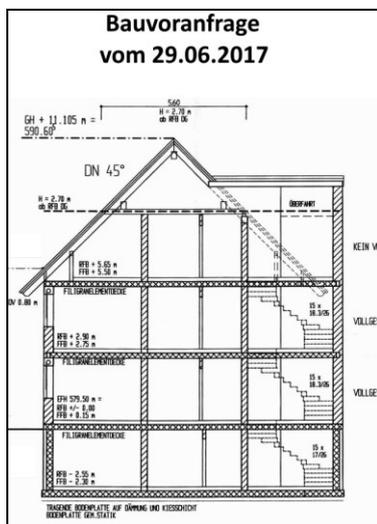


Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/420/2019	
Sitzung am 26.06.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.7 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Aulendorf, Am Bächle 1, Flst. Nr. 1088/4			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines II-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Am Bächle, Flurstück Nr. 1088/4 in Aulendorf. Das beantragte Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten überbaut eine Grundfläche von 12,50 m x 15,00 m. Es soll mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit 1,00 m hohem Kniestock erstellt werden. Das Dach wird als 35° geneigtes Satteldach mit Betondachsteindeckung ausgebildet. Die Firsthöhe beträgt 11,15 m. Für dieses Bauvorhaben wurden bereits 3 Bauvoranfragen gestellt. Zwei davon mit ca. 146 m² Grundfläche. Die Grundfläche des Gebäudes im vorliegenden Bauantrag beträgt 190 m² und entspricht der letzten Bauvoranfrage. Die Bauvoranfrage vom 07.03.2017, in der ein III-geschossiges Wohnhaus mit einer Höhe von 13,76 m geplant war, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) am 05.04.2017 beraten. Der AUT hat sein Einvernehmen dazu <u>nicht</u> erteilt, da das Bauvorhaben mit der Geschossigkeit und der Firsthöhe das vorhandene Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung überschritten hat und deshalb ein Einfügen nicht gegeben war.</p>			
			
<p>Zur ersten Bauvoranfrage lagen drei Stellungnahmen von Angrenzern vor, die sich hauptsächlich gegen die Höhe, Geschossigkeit, wuchtige Wirkung in der exponierten Lage, befürchtete Einschränkungen beim Lieferverkehr der angrenzenden Firmen sowie einen zu geringen Abstand zur Altshäuser Straße richten. Der Bauherrschaft wurde damals von der Verwaltung mitgeteilt, dass an dieser Stelle zwei Geschosse mit Dachgeschoss denkbar wären. Weiterhin ist nur ein Satteldach an dieser Stelle vorstellbar.</p>			



Eine zweite Bauvoranfrage wurde am 29.06.2017 eingereicht und am 26.07.2017 vom AUT beraten. Das Gebäude mit 3 Wohneinheiten war nun II-geschossig mit 45° geneigtem Satteldach angefragt. Die Lage und Grundfläche des geplanten Gebäudes entsprach der Bauvoranfrage vom 07.03.2017.



Auch hier sind im Zuge der Angrenzeranhörung ablehnende Einwände eingegangen.

Da der Baulinienplan „Am Bächle“ als funktionslos betrachtet werden muss, kann die dort festgelegte Baulinie und das Baufenster dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Somit ergibt sich faktisch keine zu beachtende Baulinie und es liegt demnach auch kein Verstoß vor. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt deshalb auch im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das Bauvorhaben hält mit der Geschossigkeit und der Firsthöhe den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein. Das Bauvorhaben fügt sich demnach in die umgebende Bebauung ein.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 26.07.2017 zu dieser Bauvoranfrage einstimmig beschlossen:

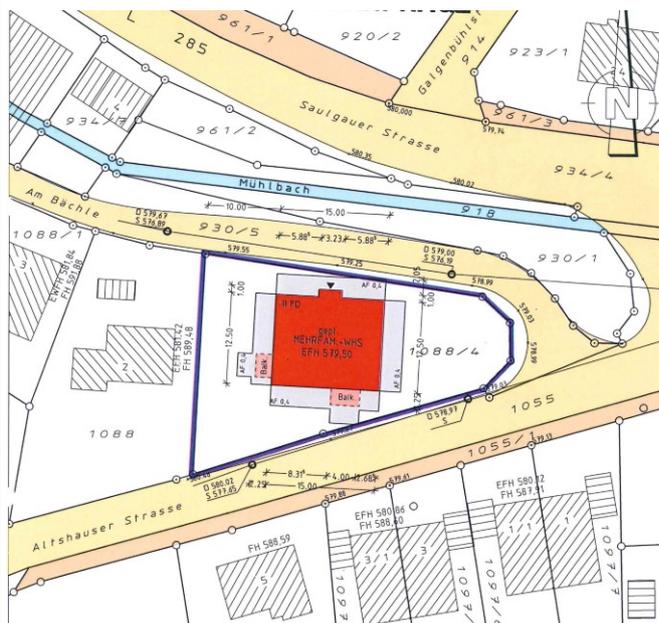
1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird mit einer Befreiung zur Abweichung von der Baulinie und Überschreitung des Baufensters erteilt.
2. Vor der Erteilung einer baulichen Genehmigung muss zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung eine dingliche Sicherung der durch das Grundstück verlaufenden Wasserleitung vorgenommen werden.

Die Bauherrschaft hat mit neuem Planer am 15.03.2018 eine weitere Bauvoranfrage eingereicht. Mit dieser Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob an diesem Standort ein Mehrfamilienhaus in der nun beantragten Größe planungsrechtlich zulässig ist und ob ein Flachdach realisiert werden kann.

Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten sollte mit den Grundmaßen von rd. 15,0 m x 12,50 m mit einer Höhe von 8,80 m erstellt werden. Als Dach war ein Flachdach vorgesehen.

Im Vergleich zur vom Landratsamt genehmigten Bauvoranfrage vom 29.06.2017 wurde der Baukörper mit 12,50 m nun etwas breiter gewählt.

In der Lage im Grundstück wurde das Gebäude mit 13 m Abstand von der angrenzenden Bebauung auf dem Flurstück 1088 abgerückt.



Auch zu dieser Bauvoranfrage lagen mehrere ablehnende Stellungnahmen von Angrenzern vor, die sich hauptsächlich gegen die Höhe und Geschossigkeit aussprechen.

Das Landratsamt hat für dieses Vorhaben aufgrund der Höhe und Geschossigkeit keine Genehmigungsfähigkeit gesehen. Eine Einfügung ist aufgrund der dreigeschossigen Erscheinung des Flachdachgebäudes nicht gegeben.

Zu dieser Bauvoranfrage beschloß der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung vom 18.04.2018:

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.
2. Die Vorgaben aus dem Beschluss des Ausschusses vom 26.07.2017 bezüglich der Geschossigkeit und der Dachform werden beibehalten.
3. Vor der Erteilung einer baulichen Genehmigung muss zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung eine dingliche Sicherung der durch das Grundstück verlaufenden Wasserleitung vorgenommen werden.

Das nun vorliegende Vorhaben wird mit der Grundfläche der letzten Bauvoranfrage in der Lage 13,00 m abgerückt von der bestehenden Nachbarbebauung beantragt. Es werden 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach wie in der 2. Bauvoranfrage vom 26.07.2017 beantragt.

Die Dachneigung des Satteldaches ist mit 35° geringer als damals. Der geplante Kniestock von 1,00 m und zwei Dachgauben in der südlichen Dachfläche steigern die Wohnfläche im Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss wird. Die Firsthöhe von 590,45 ü. NN. entspricht der Firsthöhe der positiv entschiedenen Bauvoranfrage vom 26.07.2017.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenbereich
 Baulinienplan „Am Bächle“ vom 15.10.1951
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 16.05.2019
 Befreiung: Überschreitung Baulinie und Baufenster

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbeplanten Innenbereich im Übrigen nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird.

Die notwendige Befreiung zur Überschreitung Baulinie und Baufenster wurde für den schmäleren Baukörper bei der Bauanfrage vom 29.06.2017 einvernehmlich vom AUT erteilt.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung ist somit die Keilfläche südlich der Saulgauer Straße bis zur Altshäuser Straße sowie die gegenüberliegenden Bauquartiere entlang der Altshäuser Straße und Am Bächle maßgebend.

Art der baulichen Nutzung

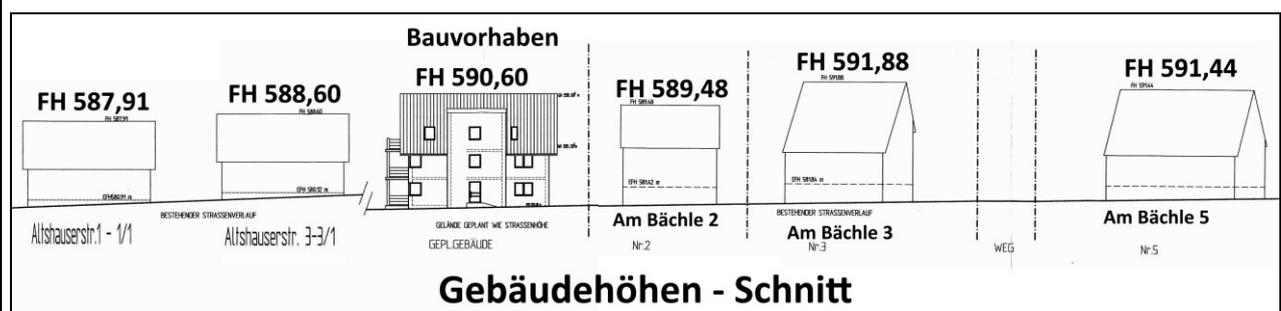
Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben mit dem 6-Familienwohnhaus ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG sowie II+DG. Das Bauvorhaben sieht eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen mit Dachgeschoss vor und liegt somit in diesem Rahmen.

Die umgebenden Firsthöhen liegen zwischen 587,91 bis 591,88 m üNN. Die geplante Firsthöhe liegt mit 590,45 üNN im Bereich der Umgebungshöhen und hält diesen Rahmen mit der Gesamthöhe ein.



Das Vorhaben fügt sich in der Höhe in die nähere Umgebung ein.



Ergebnis

Das Bauvorhaben hält mit der Zweigeschossigkeit des Gebäudes mit Dachgeschoss den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung von Baulinie und Baufenster wird zugestimmt.
3. Vor der Erteilung einer baulichen Genehmigung muss zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung eine dingliche Sicherung der durch das Grundstück verlaufenden Wasserleitung vorgenommen werden.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 07.06.2019