



# STADT AULENDORF

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |                                 |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Stadtbauamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             | <b>Vorlagen-Nr. 40/427/2019</b> |                               |
| Sitzung am<br>26.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gremium<br>Ausschuss für Umwelt und Technik | Status<br>Ö                     | Zuständigkeit<br>Entscheidung |
| <b>TOP: 2.8      Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage<br/>Blönried, Heuweg 16, Flst. Nr. 72/6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |                                 |                               |
| <p><b>Ausgangssituation:</b><br/> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Heuweg 16, Flst. Nr. 72/6 in Blönried.</p> <p>Das II-geschossige Wohnhaus soll mit den Maßen 11,25 m x 8,86 m und einem 21° geneigten Satteldach in einer Höhe von 7,13 m erstellt werden. Das Dach soll mit Betondachsteinen gedeckt werden.</p> <p>Im Anschluss an das Wohnhaus soll östlich eine Doppelgarage mit den Maßen 6,00 m x 7,49 m gebaut werden. Die Garage soll ebenso II-geschossig errichtet werden, mit gleichgeneigtem Satteldach wie das Wohnhaus bei einer etwas geringeren Firsthöhe von 6,45 m. Das Bauvorhaben hält den Geltungsbereich der Ortsabrundung Blönried ein.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b><br/> Bebauungsplan:      Ortsabrundung Blönried<br/> Rechtsgrundlage:    §§ 30, 34 BauGB<br/> Gemarkung:          Blönried<br/> Eingangsdatum:      28.05.2019</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da das Grundstück durch die Abrundungssatzung als Innenbereich ausgewiesen ist.</p> <p>In der Ortsabrundung Blönried sind keine weiteren Festsetzungen als der Geltungsbereich eingetragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB.</p> <p>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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>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 Dachform ist kein Kriterium des Einfügens</p> <p><b>Nähere Umgebung</b><br/> 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 sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.</p> <p>In der direkten Nachbarschaft im Heuweg befinden sich Wohnhäusern und landwirtschaftliche Gebäude.</p> |                                             |                                 |                               |

**Art der baulichen Nutzung**

In der näheren Umgebung sind hauptsächlich Wohngebäude. Das Bauvorhaben des Einfamilienwohnhauses 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, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Das II-geschossige Wohnhaus entspricht somit der Geschossigkeit in der näheren Umgebung.

**Bauweise**

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

**Überbaute Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind nicht entscheidend für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 in die Umgebung einfügt. Entscheidend ist, wie das Gebäude nach außen hin wahrnehmbar ist, also seine absolute Größe, Grundfläche, Anzahl der Geschosse und Höhe.

Bei offener Bebauung zählt auch das Verhältnis der Gebäudegröße zur umgebenden Freifläche. Das Verhältnis Gebäude zu Freifläche ist auch bei Nachbargrundstücken vorhanden.

Somit fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

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

**Beschlussauszüge für**
☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 07.06.2019