



Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/430/2019																																																																									
Sitzung am 26.06.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																																																								
TOP: 2.9 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Aulendorf, Hasengärtlestraße 19/1, Flst. Nr. 1691/26 Kenntnisgabeverfahren																																																																											
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst. 1691/26, Hasengärtlestraße 19/1 in Aulendorf. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 8,49 m x 7,24 m. Das Wohnhaus soll mit 25° geneigtem Satteldach, die Garage mit Flachdach ausgeführt werden. Die EFH des Wohnhauses wird mit 555,30 m um 0,30 m höher liegen als im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan stellt aber eine Abweichung in Aussicht, wenn diese durch eine erforderliche Erdaabdeckung der Deponiefläche erforderlich ist. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bebauungsplan Hasengärtle-Ost vom 30.4.2008 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Eingangsdatum: 23.05.2019 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Festsetzungen</th> <th>zulässige Nutzung</th> <th>geplante Nutzung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MI</td> <td>Mischgebiet</td> <td>Einfamilienwohnhaus mit Garage</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschosse</td> <td></td> <td>2 Vollgeschosse</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>offene Bauweise</td> <td>offene Bauweise</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>GH in m bei SD/WD/ZD</td> <td>8,50</td> <td>7,66</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>PD</td> <td>7,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundstücksfläche m²</td> <td></td> <td>227,00</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,30 in m²</td> <td>247,50</td> <td>61,47</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zzgl. Garagen 55,00</td> <td>18,00</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>GFZ (nicht festgesetzt) in m²</td> <td></td> <td>122,94</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>EFH in m</td> <td>555,00</td> <td>555,30</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Örtliche Bauvorschriften</td> </tr> <tr> <td>Dachform Hauptgebäude</td> <td>SD, WD, ZD, PD</td> <td>Satteldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform Garage</td> <td>nicht festgesetzt</td> <td>Flachdach</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachneigung bei SD/WD/ZD</td> <td>25° - 30°</td> <td>SD 25°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung bei PD</td> <td>10° - 30°</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufschüttungen</td> <td>Max. 1 m</td> <td>Ca. 1 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Stützmauer</td> <td>Innerhalb 5 m zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung		MI	Mischgebiet	Einfamilienwohnhaus mit Garage	✓	Geschosse		2 Vollgeschosse	✓	o	offene Bauweise	offene Bauweise	✓	GH in m bei SD/WD/ZD	8,50	7,66	✓	PD	7,50			Grundstücksfläche m²		227,00	✓	GRZ 0,30 in m²	247,50	61,47	✓		zzgl. Garagen 55,00	18,00	✓	GFZ (nicht festgesetzt) in m²		122,94	✓	EFH in m	555,00	555,30	✓	Örtliche Bauvorschriften				Dachform Hauptgebäude	SD, WD, ZD, PD	Satteldach	✓	Dachform Garage	nicht festgesetzt	Flachdach		Dachneigung bei SD/WD/ZD	25° - 30°	SD 25°	✓	Dachneigung bei PD	10° - 30°			Aufschüttungen	Max. 1 m	Ca. 1 m	✓	Stützmauer	Innerhalb 5 m zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen		
Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung																																																																									
MI	Mischgebiet	Einfamilienwohnhaus mit Garage	✓																																																																								
Geschosse		2 Vollgeschosse	✓																																																																								
o	offene Bauweise	offene Bauweise	✓																																																																								
GH in m bei SD/WD/ZD	8,50	7,66	✓																																																																								
PD	7,50																																																																										
Grundstücksfläche m²		227,00	✓																																																																								
GRZ 0,30 in m²	247,50	61,47	✓																																																																								
	zzgl. Garagen 55,00	18,00	✓																																																																								
GFZ (nicht festgesetzt) in m²		122,94	✓																																																																								
EFH in m	555,00	555,30	✓																																																																								
Örtliche Bauvorschriften																																																																											
Dachform Hauptgebäude	SD, WD, ZD, PD	Satteldach	✓																																																																								
Dachform Garage	nicht festgesetzt	Flachdach																																																																									
Dachneigung bei SD/WD/ZD	25° - 30°	SD 25°	✓																																																																								
Dachneigung bei PD	10° - 30°																																																																										
Aufschüttungen	Max. 1 m	Ca. 1 m	✓																																																																								
Stützmauer	Innerhalb 5 m zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen																																																																										

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bebauungsplan Hasengärtle-Ost, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 (1) BauGB ergibt.

Die Überschreitung der EFH um 0,30 m zur Angleichung an das Straßenniveau und Nachbargrundstück ist sinnvoll. Die geplante Gesamtgebäudehöhe liegt dennoch unter der zulässigen max. Gesamthöhe von 8,50 m. Diese geringfügige Überschreitung wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Verletzung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar.

Die Planung hält die Festlegungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Hasengärtle-Ost“ ein.

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung im Kenntnissgabeverfahren. Hierzu wurde der Planer von Seiten der Verwaltung wie folgt benachrichtigt:

Sie haben die Baugenehmigung für das Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Aulendorf in der Hasengärtlestraße, Furstück 1691/26 im Kenntnissgabeverfahren beantragt.

Dieses Verfahren sieht keine Prüfung der Baurechtsbehörde vor.

Das Baugrundstück liegt in einer aufgefüllten Hanglage. Wir empfehlen Ihnen die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Damit wäre das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde prüfend mit eingebunden. Eine Prüfstatik würde sehr wahrscheinlich gefordert. Dies angesichts der aufwendigen Gründung für das Bauwerk und bereits vorliegenden erheblichen Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die Thematik der Ableitung Oberflächenwassers und der Hangbefestigung erfordert ebenfalls besondere Maßnahmen. Dies ist Ihnen ebenso bekannt und auch hier wäre ein Verfahren, welches Landratsamt und Kommune zur Prüfung mit einbindet ratsam.

Das Landratsamt prüft die weiteren Schritte in diesem Verfahren.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 07.06.2019