



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 24.07.2019, 18:00 Uhr** **im kleinen Sitzungssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
- 2.1** Errichtung eines Gartenhauses auf bestehender Tiefgarage
Zollenreute, Ambergstraße 4, Flst. Nr. 254/6
- 2.2** Umnutzung Betriebsleiterwohnung in Büro, Neubau Betriebsleiterhaus
Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst. Nr. 1644/3
Bauvoranfrage
- 2.3** Nutzungsänderung - Ladengeschäft in eine Cocktailbar
Aulendorf, Hauptstraße 26, Flst. Nr. 213/2
- 2.4** Neubau Carport - Tektur: Drehung Ausrichtung Carport um ca. 90°
Blönried, Waldweg 10, Flst. Nr. 44/3
- 2.5** Errichtung von drei Dachgauben, Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse / Südseite
Rugetsweiler, Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12
- 2.6** Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2
- 2.7** Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Aulendorf, Silcherweg 2, Flst. Nr. 903
Antrag auf Befreiungen
- 2.8** Überdachung des bestehenden Containerstellplatzes mit Installation einer
Photovoltaikanlage Aulendorf, Kläranlage, Tobelwiese 1, Flst. Nr. 905/6
- 3** Generalsanierung Sporthalle Schussenriederstraße - Vorstellung der geplanten
Sanierung oder Neubau mit Kostenschätzungen - Vorberatung
- 4** Baugebiet Tafelesch - Bepflanzung
Planungs- und Ausschreibungsfreigabe
- 5** Fußweg Zollenreute - Esbach
Herstellen einer Straßenbeleuchtung - Vergabe Bauleistungen
- 6** Verschiedenes
- 7** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/431/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Errichtung eines Gartenhauses auf bestehender Tiefgarage Zollenreute, Ambergstraße 4, Flst. Nr. 254/6			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Gartenhauses auf bestehender Tiefgarage in der Ambergstraße 4, Flst. Nr. 254/6 in Zollenreute.</p> <p>Die beantragte Überbauung der Tiefgarage soll ein Gartenhaus mit den Außenmaßen 4,86 m x 6,70 m sein. Als Anbau an das bestehende Wohnhaus soll das Gartenhaus eingeschossig mit einem 22° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Dachneigung entspricht der Neigung des bestehenden Wohnhausdaches.</p> <p>Der Anbau wird in verputzter Holzständerbauweise erstellt. Das Dach ist ziegelgedeckt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Zollenreute v. 10.08.1985 Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingang: 24.06.2019</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Zollenreute. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.</p> <p>Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Anbau fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Art und Maß der Nutzung sind in der Umgebung vorhanden und damit zulässig. Wohnhaus und Tiefgarage überbauen in Summe eine Grundfläche von 208 m² auf dem 1.008 m² großen Grundstück. Das Gartenhaus verändert die überbaute Fläche nicht.</p> <p>Der Ortschaftsratsrat Zollenreute hat dem Vorhaben per Umlaufbeschluss bereits zugestimmt.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</p>			
<p>Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p> <p>Aulendorf, den 16.07.2019</p>			

2016: Erstellung von 7 Lagerräumen eines Bienenhauses und eines Werbepylons. Das Einvernehmen wurde von AUT am 21.09.2016 für die Lagerräume und den Werbepylon erteilt. Für das Bienenhaus wurde das Einvernehmen aufgrund einer nötigen Abstandsflächenbaulast auf städt. Grund versagt. Das Bienenhaus wurde danach aus dem Antrag genommen. Eine Baugenehmigung des LRA vom 08.03.2018, für diesen geänderten Antrag, liegt vor.

2018: Antrag auf Erstellung eines Bienenhauses. Der AUT hat am 12.12.2018 dem Vorhaben, welches nun die erforderlichen Abstandsflächen aufweist, zugestimmt. Eine Genehmigung durch das LRA wurde aufgrund einer Stellungnahme des Veterinäramtes versagt.

2019: Erneuter Antrag auf Nutzungsänderung Galeriebüroräume in Betriebsleiterwohnung. Der AUT hat am 20.03.2019 sein Einvernehmen erteilt. Eine Genehmigung von Seiten des LRA erfolgte bis dato nicht.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind daher bis heute nicht als Betriebsleiterwohnung genehmigt. Mit zurückziehen des letzten Antrags verbleiben diese in der genehmigten Nutzung als Büroräume.

Für die bestehende Bauvoranfrage ist die Frage zu klären, ob ein Betriebsleiterwohnhaus in der dargestellten Grundfläche und den Abmaßen auf dem Grundstück genehmigungsfähig wäre.

Auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 65 betreibt der Antragsteller eine Imkerei. Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Bestandsgebäudes befinden sich die Produktions-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume, im Obergeschoss sind Büroflächen eingezeichnet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Sandäcker III
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	09.07.2019
Ausnahme:	Festsetzungen des Bebauungsplans für Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO, Betriebsleiterwohnen

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest.

Die Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Es sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, möglich.

Für das Betriebsleiterwohnhaus muss eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden.

Die Zuordnung der Wohnung zum Betrieb ist gegeben, die Unterordnung der Fläche Betriebsleiterwohnhaus zur gesamten Betriebsfläche ist mit der beantragten Größe jedoch deutlich überschritten.

Die Ausnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO, Betriebsleiterwohnen, kann nicht erteilt werden.

Das Bauvorhaben entspricht in Art und Maß der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt, der Ausnahme nicht zuzustimmen. Eine Zustimmung zu einem Betriebsleiterwohnen in gegenüber dem Gewerbebetrieb untergeordneter Fläche kann in Aussicht gestellt werden.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf versagt der Bauvoranfrage das Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Baubeschreibung

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 16.07.2019

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/445/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Nutzungsänderung - Ladengeschäft in eine Cocktailbar Aulendorf, Hauptstraße 26, Flst. Nr. 213/2			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung für das Ladengeschäft in der Hauptstraße 26. Die im historischen Ensemble des Reithofs gelegenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss sollen als Cocktailbar genutzt werden.</p> <p>In den vergangenen Jahren wurde die Liegenschaft als Büro genutzt.</p> <p>Im Vorfeld wurden die Planungen vom Antragsteller mit der Verwaltung besprochen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde über die Voranfragen informiert und hat sich dem Vorhaben dem Grundsatz nach positiv gezeigt.</p> <p>Der Antragsteller hat sein Vorhaben auch mit dem Landratsamt vorbesprochen und entsprechende Fachbehörden eingebunden.</p> <p>Auf einer Nutzfläche von 103,62 m² im Erdgeschoss werden Gastraum und Theke sowie Toiletten untergebracht. Im aus dem Gastraum zugänglichen Untergeschoss sind 56,10 m² für einen Raucherbereich mit Lüftungsanlage sowie Lagerflächen genutzt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan: Innenstadt; Innenstadt- 1. Änderung (in Aufstellung) Veränderungssperre vom 17.06.2016 Rechtsgrundlage: §§§ 33, 30, 14 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 11.07.2019 Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Das Bauvorhaben im vorliegenden Fall ist als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig und muss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Veränderungssperre steht als öffentlich-rechtliche Vorschrift der Nutzungsänderung entgegen.</p> <p>Die vorgesehene Nutzung ist im festgesetzten Mischgebiet der Innenstadt zulässig und die Belegung des Reithofes in Schlossnähe durch eine entsprechend wertige Gastronomie durchaus erwünscht.</p> <p>Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes und der ortsbildprägenden Gebäude gerichtet.</p> <p>Mit der Nutzungsänderung sind keine Baumaßnahmen an den Außenfassaden des bestehenden Gebäudes verbunden. Die denkmalgeschützte Fassade bleibt unverändert.</p>			

Von der geplanten Nutzungsänderung sind keine Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt 1.Änderung“ zu erwarten.

Daher ist die Verwaltung der Auffassung, dass in diesem Fall eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

Beschlussantrag:

Beratung und Beschlussfassung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerbl. Anlagen, Grundriss, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 16.07.2019

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/446/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Neubau Carport - Tektur: Drehung Ausrichtung Carport um ca. 90° Blönried, Waldweg 10, Flst. Nr. 44/3			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft hat für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Waldweg 10, Flst. Nr. 44/3 in Blönried am 11.01.2018 einen Bauantrag gestellt.</p> <p>Der Carport sollte damals in den Maßen 3,00 m x 6,00 m an der Grundstücksgrenze zum Waldweg entlang der Grundstückseinfahrt erstellt werden. Der Abstand zum Waldweg betrug ca. 0,50 m. Die Zufahrt erfolgt vom Waldweg aus. Der Carport ist als Holzkonstruktion mit einem 3,00 m hohen Flachdach geplant.</p> <p>Die Lage des Carports wurde nahe des Waldwegs geplant, da eine vorhandene Zisternenanlage zwischen Haus und Carport liegt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Blönried v. 02.04.1985 Rechtsgrundlage: § 34 Abs. 1 Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 11.07.2019</p> <p>Der AUT hat dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 21.02.2018 mit folgendem Beschluss das Einvernehmen erteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Blönried erteilt. 2. Für das Flachdach wird eine Begrünung gewünscht und empfohlen. <p>Der Ortschaftsrat hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Eine Baugenehmigung des LRA vom 23.04.2018 liegt vor.</p> <p>Nun möchte der Antragsteller die Garage um 90 °gedreht errichten und beantragt erneut eine Baugenehmigung.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben aus dem Antrag vom April 2018 wurde die bestehende Hausanschlussleitung der OSG überbaut. Die OSG hat dem Bauvorhaben nur zugestimmt, wenn die Leitung verlegt wird. Die neue Lage des Carports resultiert neben anderen Überlegungen des Antragstellers aus der Vermeidung dieser Leitungsverlegung.</p> <p>Der Carport wird nun längsseits zur Straße, mit der Außenwand auf einer vorhandenen, auf der Grundstücksgrenze verlaufenden, Betonmauer, errichtet. Die Zufahrt in den Carport geschieht damit über die Hoffläche und nicht wie in Senkrechtaufstellung direkt von der Straße aus.</p> <p>Der Waldweg ist wenig befahren. Die Situation ist für das Einfahren auf den Waldweg übersichtlich. Ein Abstand von ca. 1,00 m des Grenzcarports zur Straße ist durch den vorgelagerten, öffentlichen Grünstreifen gegeben.</p>			

Der Antragsteller hat seine Absicht gegenüber der Verwaltung bekräftigt, die Flachdachfläche als Gründach ausführen zu wollen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

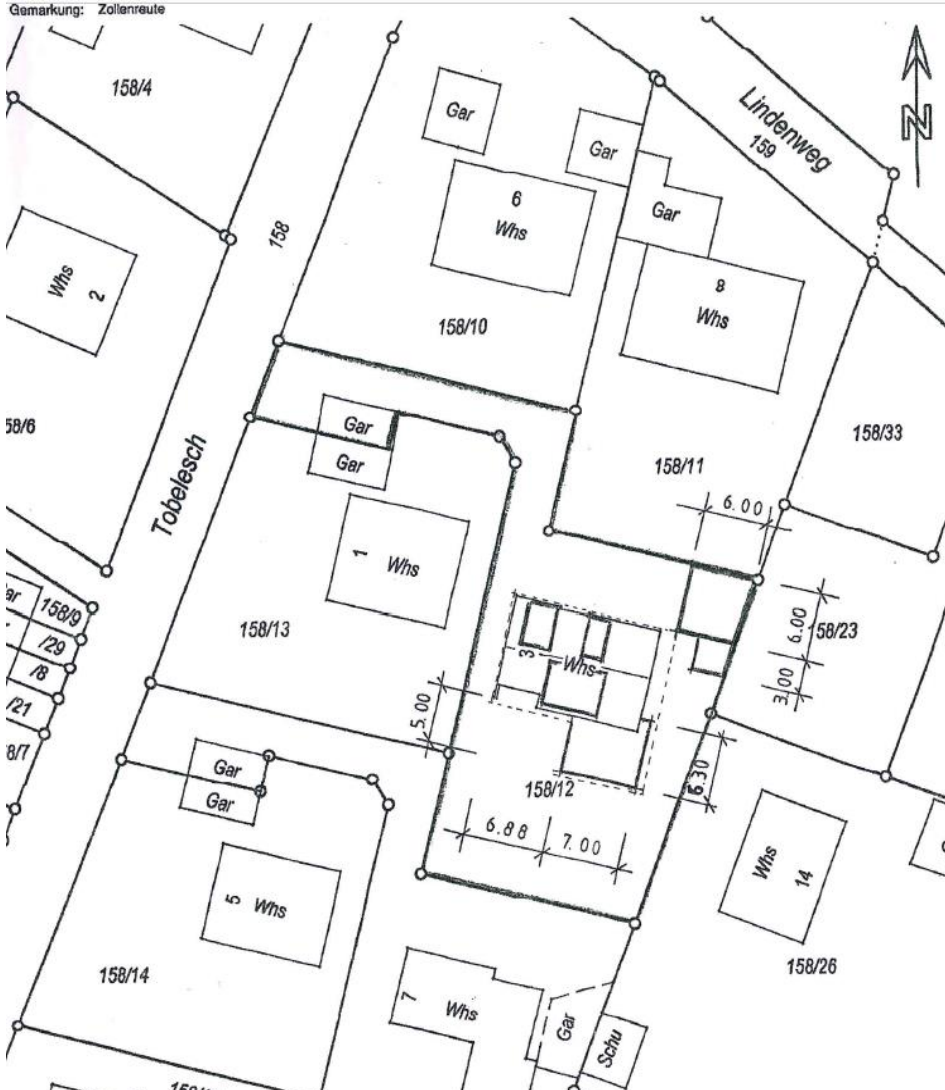
Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried.

Anlagen: Lageplan neu, Lageplan alt, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 16.07.2019

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/433/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.5 Errichtung von drei Dachgauben, Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse Rugetsweiler, Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Errichtung von drei Dachgauben sowie den Anbau eines Zimmers mit Dachterrasse auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Tobelesch 3, Flst. Nr. 158/12 in Rugetsweiler.</p> <p>Auf dem bestehenden Gebäudedach sollen 3 Gauben mit 2,00 m, 3,00 m und auf der gegenüberliegenden Dachseite mit 5,42 m errichtet werden. Weiter wird der Anbau einer Raumerweiterung mit den Außenmaßen 6,30 m x 7,00 m mit Flachdach und Dachterrasse beantragt.</p> <p>Für das Vorhaben wurde 2013 bereits ein Bauantrag gestellt.</p>			
<p>Gemarkung: Zollenreute</p>  <p style="text-align: right;">Lageplan BA 2013</p>			

Damals war neben den beantragten Gauben und der Raumerweiterung im EG auch eine Doppelgarage mit Geräteraum Teil des Bauantrages. Die Garage sollte außerhalb der Baugrenze an der nordöstlichen Grundstücksecke als Grenzgarage errichtet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf hat dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 20.03.2013 das Einvernehmen mit folgenden Befreiungen erteilt:

- Dachaufbauten (Dachgauben) werden zugelassen
- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze
- Dachform der Garage mit Pultdach und Dachneigung von 5° anstatt Flachdach
- Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse als Flachdach anstatt Satteldach

Zum damaligen Bauantrag lag eine Angrenzereinwendung vor, welche u.a. die Überschreitung der Gesamtgrenzbebauung durch die Garage beanstandete.

Vom Landratsamt wurde damals keine Baugenehmigung erteilt.

Da nun ein erneuter bzgl. der Garage abgeänderter Bauantrag vorliegt, ist das gemeindliche Einvernehmen neu zu erteilen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tobelesch v. 11.07.1974
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Befreiungen: Dachaufbauten (Dachgauben)
 Dachform Zimmeranbau mit Dachterrasse (FD anstatt SD)
 Eingangsdatum: 24.06.2019

1. Errichtung von 3 Dachgauben

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 3 Dachgauben auf dem bestehenden Wohngebäude. Auf der Nordseite des Daches sollen 2 einzelne Schlepp-Dachgauben mit einer Breite von 3,00 m und 2,00 m und auf der Südseite eine Schlepp-Dachgaube mit einer Breite von 5,42 m erstellt werden.

Die gesamte Dachlänge beträgt 15,88 m.

Für die Errichtung der Dachgauben liegt ein Befreiungsantrag vor.

Nach den textlichen Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nicht erlaubt.

Zur Genehmigung der Dachgauben bedarf es deshalb der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Befreiungen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht

beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Gebiet sind bereits folgende Dachgauben vorhanden:

- Tobelesch 6, Spitzgaube
- Tobelesch 9, Spitzgaube
- Tobelesch 11, Spitzgaube
- Lindenweg 14, Spitzgaube
- Bergstraße 14, Schleppgaube
- Bergstraße 16, Schleppgaube

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da durch die bereits erfolgte Zulassung von Dachgauben im Gebiet die ursprüngliche Planung auf Nichtzulassung von Dachaufbauten aufgegeben wurde.

Nach heutigen Maßstäben sollten Dachgauben zugelassen werden, um die Schaffung von Wohnraum im bereits vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Bestand erwünscht.

Die Erteilung der Befreiung ist nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und sollte erteilt werden.

In der Baubeschreibung wird die Dacheindeckung der Gauben mit PU-Sandwichelementen angegeben. Dies kann so nicht ausgeführt werden. Die Dachgauben sind in die Dachlandschaft gestalterisch zu integrieren. Die Dacheindeckung der Gauben ist zwingend entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Dacheindeckung des Hauptdaches, in gleichem Material und Farbe (Dachziegel bzw. Dachsteine), auszuführen.

2. Dachform des Zimmeranbaus mit Dachterrasse im Süden (FD anstatt SD)

Im Süden ist der Anbau eines Zimmers mit Flachdachterrasse als untergeordneter Anbau an das bestehende Wohnhaus geplant.

Im Bebauungsplan ist als Dachform Satteldach und bei Garagen Flachdach vorgesehen. Die vorgesehene Nutzung einer Terrasse ist nur mit Flachdach möglich. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung mit Sattel- und Flachdächern wird diese Planung nicht als störend angesehen. An gleicher Stelle wäre eine Garage gleicher Größe mit Flachdach zulässig.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind aus Sicht der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Der Ortschaftsrat Zollenreute hat dem Vorhaben im Umlaufbeschluss zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:
 - Dachaufbauten (Dachgauben) werden zugelassen
 - Dachform des Zimmeranbaus im EG mit Dachterrasse als Flachdach anstatt Satteldach
3. Die Dacheindeckung der Gauben ist zwingend entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Dacheindeckung des Hauptdaches, in gleichem Material und Farbe (Dachziegel bzw. Dachsteine), auszuführen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.07.2019

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/432/2019	
--------------------	--	---------------------------------	--

Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
--------------------------	---	-------------	-------------------------------

**TOP: 2.6 Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2**

Ausgangssituation:

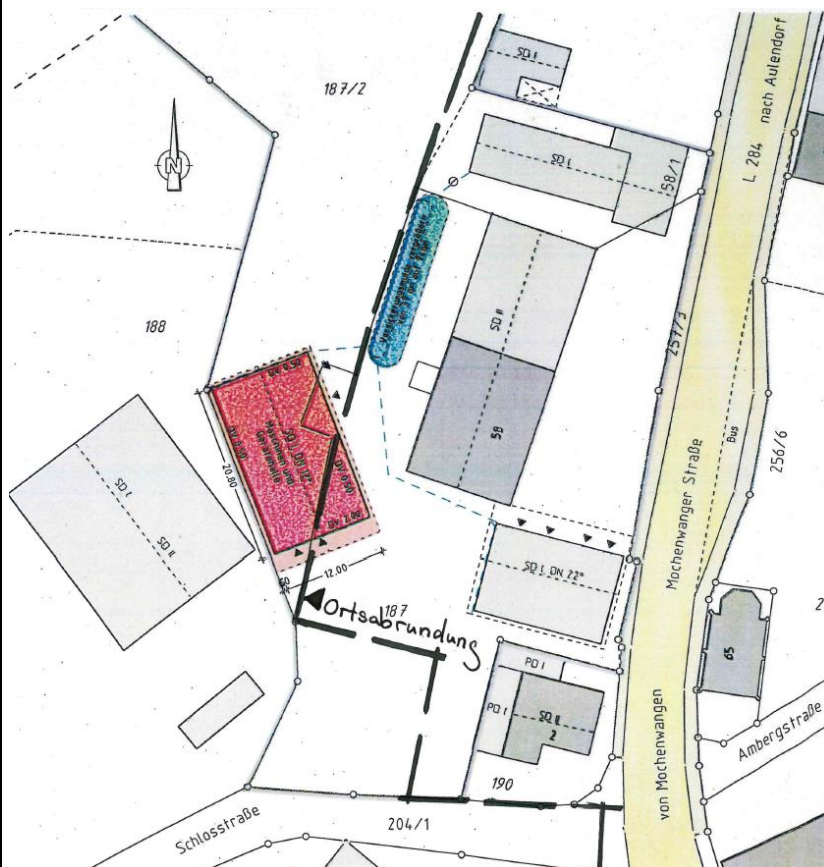
Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle in der Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/26, in Zollenreute.

Die beantragte Halle soll als Grenzbebauung mit den Außenmaßen 20,80 m x 12,00 m erstellt werden. Die Halle erhält eine Gesamthöhe von 8,00 m mit einem 12° geneigten Satteldach. Der Hallenbau wird als Stahl-Binder-Konstruktion erstellt und mit Platten verkleidet. Das Dach erhält eine harte Bedachung aus Trapezblech oder Sandwichelement.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Zollenreute v. 10.08.1985
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingang:	24.06.2019

Das Bauvorhaben liegt zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Zollenreute. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.



Die baurechtliche Rechtsgrundlage wird vom LRA nach § 34 BauGB eingestuft. Dies wurde im Vorfeld bei 2 Ortsterminen festgestellt. Ein Teil der Halle liegt zwar außerhalb der

Abrundungssatzung Zollenreute, diese Grenze ist aber nach Rechtsprechung nicht unbedingt das Ende des Innenbereichs. In der Örtlichkeit bildet die starke Hangkante zum Tobel eine Zäsur in der Landschaft. Weiter wird der Stall auf dem benachbarten Flurstück 188 zusätzlich als prägendes Gebäude gesehen. Somit wird die gesamte Hoffläche des Antragstellers hinter dem Hauptgebäude bis zur Hangkante als Innenbereich eingestuft.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich der fehlenden Abstandsflächen zum Grundstück Flstnr. 188 wurde im Vorfeld mit Planer, Bauherr und beim OT besprochen, die neue Halle mit einer F 90 Brandwand zum nahe benachbarten Gebäude zu errichten. Dadurch wird die fehlende Abstandsfläche kompensiert.

Die Baurechtsbehörde kann nach § 6 Abs. 3 LBO in überwiegend dicht bebauten Gebieten geringere Tiefen von Abstandsflächen zulassen, wenn eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung gegeben sind, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das ist hier der Fall. Zudem würde bei der Einhaltung der Abstandsflächen von mind. 2,50 m hier ein Schmutzstreifen entstehen, welcher keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden könnte.

Ein Abstand der beantragten Halle von mind. 5 m zum Bestandsgebäude, Mochenwanger Straße 58, muss aus Brandschutzgründen eingehalten werden.

Die Halle soll nicht gewerblich, sondern privat genutzt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein. Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Der Ortschaftsrat Zollenreute hat dem Vorhaben per Umlaufbeschluss zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.07.2019



STADT AULENDORF

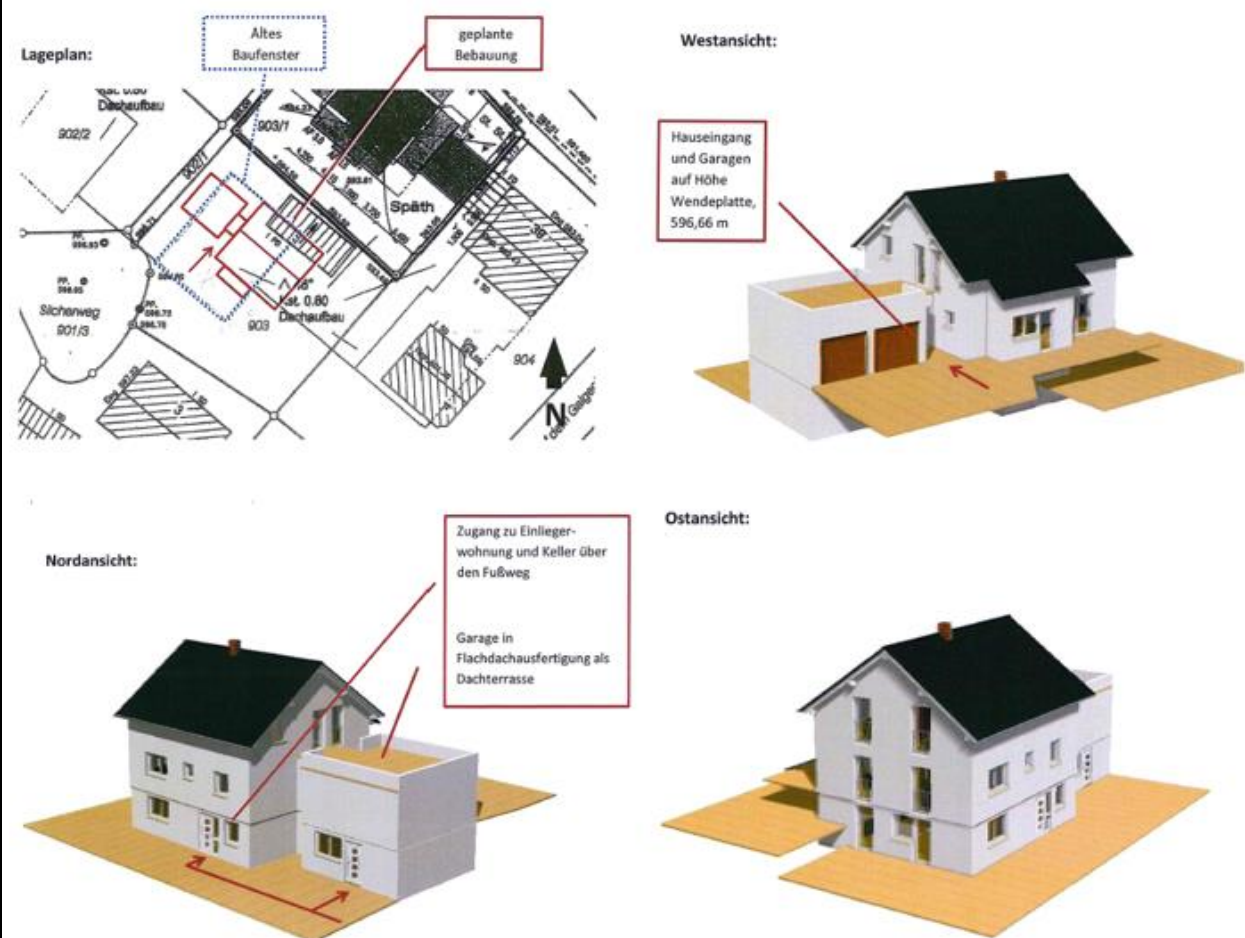
Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/439/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Aulendorf, Silcherweg 2, Flst. Nr. 903 Antrag auf Befreiungen</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Silcherweg, Flurstück Nr. 903 in Aulendorf. Das Wohnhaus soll mit den Maßen 13,75 m x 8,50 m, als eingeschossiges Gebäude, mit 40° geneigtem Satteldach erstellt werden. Im Südwesten soll ein eingeschossiger Flachdachanbau mit einer Grundfläche von 6,30 m x 5,50 m sowie eine anschließende Terrassenüberdachung die Wohnfläche im Erdgeschoss ergänzen. Eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 9,27 m x 7,00 m ist im Nordosten des Baugrundstückes geplant. Eine Überdachung bindet die Garage an das Wohnhaus an.</p> <p>Die Dachaufbauten sind bzgl. ihrer Länge nicht vermaßt. Nach den Ansichten beurteilt, ist der Ortgang der Dachgauben ca. 1,30 vom Ortgang des Hauptdaches entfernt.</p> <p>Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt. Das Hauptdach ist ziegelgedeckt, die Gauben sind mit Blecheindeckung geplant. Die Flachdächer auf der Garage und dem Anbau werden begrünt.</p> <p>Der Antragsteller hat 2018 eine Bauvoranfrage mit folgender Fragestellung eingereicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Baufenster</u> Ist es möglich mit dem zuvor beschrieben bzw. in den beigefügten Plänen dargestellten Wohnhaus und der Garage das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster zu überschreiten? 2. <u>Firstrichtung</u> Kann die Firstrichtung des geplanten Gebäudes gegenüber der festgesetzten Bebauung um fast 90 °gedreht werden? 3. <u>Dachform</u> Ist die Dachneigung des Satteldaches am Wohnhaus mit 40° möglich? Kann eingeschossiger Anbau und die Doppelgarage mit begrüntem Flachdach erstellt werden? 4. <u>Dachaufbauten</u> Sind Dachgauben in der geplanten Länge möglich? <p>In der AUT-Sitzung vom 10.10.2018 wurde folgender Beschluss vom Ausschuss für gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird mit folgenden Befreiungen erteilt: <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage. - Befreiung zur Dachneigung beim Wohnhaus zugunsten einer Neigung von 40°. - Drehung der Firstrichtung wie in der vorliegenden Planung eingezeichnet. - Dachform für den eingeschossigen Anbau und die Doppelgarage zugunsten eines begrüntem Flachdaches. - Länge der Dachgauben entsprechend der vorliegenden Planung. Ein Abstand zum Ortgang von ca. 2 m sollte eingehalten werden. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, dahingehend mit der Bauherrschaft zu sprechen, dass die bestehende Abwasserleitung grundbuchrechtlich gesichert ist. 			

Der vorliegende Bauantrag entspricht den o.g. positiv beschiedenen Fragestellungen aus der Bauvoranfrage, bis auf die dargestellte Länge der Gauben. Zu jetzt dargestellten Detailplanungen, wie z.B. Geländeverlauf, Fassadenhöhen oder Dacheindeckung war in der Planung der Bauvoranfrage keine Aussage gemacht worden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Galgenbühl 3. Änderung vom 08.02.1994
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Befreiungen: Überschreitung der Baugrenze
 Gedrehte Firstrichtung
 Geänderte Dachneigung Wohnhaus
 Dachform Garage
 Länge Dachgauben
 Eingangsdatum: 03.07.2019

Für das betroffene Flst. Nr. 903 wurde bereits 2013 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage gestellt.



Mit dem damaligen Bauvorhaben wurden Befreiungen zur Baugrenzenüberschreitung, Firstrichtung Kniestockhöhe, Dachneigung und Dachform Garage nötig. Es wurde eine maximale Ausnutzung des Grundstücks für 2 Wohneinheiten abgefragt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Bauvoranfrage in der Sitzung vom 27.02.2013 das Einvernehmen versagt. Maßgebliche Gründe waren die massive Erscheinung des Baukörpers besonders nach Osten, und die geplante Gebäudehöhe durch die Erhöhung des Kniestocks. Eine bessere Einfügung bzgl. der Hanglage war angeregt worden.

In der weiteren Planung des vorliegenden Bauvorhabens ist im Hanggeschoss des Vorhabens nun ebenfalls eine 2. Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung geplant. Durch die intensive Nutzung des Hanggeschosses erscheint das geplante Gebäude auf der Ostseite an beiden Fassaden zweigeschossig. Der Baukörper entspricht daher der abgelehnten Erscheinung des Gebäudes der Bauvoranfrage von 2013.

Festsetzungen Bebauungsplan

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bauquartier setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise mit einem Kniestock bis 80 cm und einer Dachneigung von 48° fest. Außerdem sind Dachaufbauten bis 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach und die Eindeckung mit engobierten Ziegeln oder Betondachplatten festgesetzt.

Für Nebengebäude, also Garagen, gilt massive Bauweise mit Satteldach. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Gestaltung des Geländes ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird. Die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Im Übrigen können etwaige Geländebewegungen nur im Benehmen mit der Bauordnungsbehörde vorgenommen werden. Eventuelle Stützmauern sollen eine Höhe von 0,5 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Überschreitung der Baugrenze

Im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans „Galgenbühl“ wurde der Bereich Silcherweg im Einzugsbereich des Flurstück Nr. 903 mit einem Wendehammer erschlossen. Dieser für die betroffenen Grundstücke veränderten Situation wurde damals nicht durch eine Änderung der Festsetzungen zur Baugrenze, Firstrichtung sowie Lage der Garage Rechnung getragen.

Für die sinnvolle und zum Bestand passende Bebauung des Grundstückes muss daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Hinblick auf die durch den Wendehammer geschaffene Situation hätte auch das Baufenster und die Firstrichtung mit den Bebauungsplanänderungen angepasst werden müssen. Das geplante Gebäude ist im Grundstück passend zu platzieren. Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und der Zufahrt erscheint diese Anordnung sinnvoll. Um auf dem betroffenen Flurstück eine gelungene Einfamilienhausbebauung umsetzen zu können, sollte die Überschreitung der Baugrenze daher befreit werden.

Firstrichtung

Die Bebauung des Grundstückes ist mit der Umgebungsbebauung abgestimmt. Das Gebäude mit der gewählten Firstrichtung und damit der Drehung zur Festsetzung des Bebauungsplanes fügt sich ein. Dies zeigen beigefügte Ansichten und Gebäudeabwicklungen. Die Firstrichtung ist im Gebiet allgemein uneinheitlich ausgeprägt und somit unproblematisch. Der Drehung der Firstrichtung sollte zugestimmt werden.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit 48° Dachneigung fort. In der Umgebungsbebauung sind auch Dachneigungen < 40° vorhanden. Einer Reduzierung der Dachneigung auf 40° kann daher zugestimmt werden.

Die Abstufung der Baukörper bis hin zu den begrünten Flachdächern ist der gelungene Versuch den Baukörper mit der angestrebten Grundfläche in den Grundstücksbestand die Topographie und die Umgebungsbebauung einzufügen. Die begrünten Flachdächer wirken weniger wuchtig und sollten aus gestalterischer Sicht befürwortet werden.

Da der Bebauungsplan im Jahr 1974 genehmigt wurde und damit vor der Änderung der LBO zum 01.01.1996 rechtskräftig war, liegt die Zuständigkeit für die Erteilung einer Befreiung zur Dachform (örtliche Bauvorschrift) noch im Planungsrecht und damit bei der Stadt.

Dachgauben

Die Belichtung und Benutzbarkeit des Dachgeschosses wird durch die Gauben erreicht. Die gewählte Dachneigung von 40 ° lässt Flachdachgauben zu.

Die Gauben überspannen 73 % der Dachlänge. Im Bebauungsplan festgesetzt sind 33% der Dachlänge als Gaubenlänge. Die Länge der Gauben wirkt in den Dachflächen unaufgeregt und in der Gesamtkubatur schlüssig. Der Abstand zum First ist bei den Gauben ausreichend groß gewählt, so dass die Dachfläche weiterhin als Grundfläche wirken kann.

Auch in der Nachbarschaft sind Dachgauben vorhanden. Hier ist zwischen 2 Gauben ein geringer Abstand von kleiner 1 m gewählt. Dies wirkt daher wuchtiger als die vorliegende Planung.

Die geplante Gesamtgestaltung des beantragten Baukörpers mit Dachaufbauten und eingeschossigen Anbauten ist in seinen Proportionen stimmig. Einer Ausnahme der Länge der Gauben kann daher zugestimmt werden. Ein Mindestabstand von ca. 2 m zum Ortgang sollte eingehalten werden.

Gelände

Die Platzierung des Gebäudes in der Umgebungsbebauung ist gelungen. Zur stufenlosen Begehbarkeit von Terrassenflächen und Garten werden Auffüllungen nach Südwesten vorgenommen. In der Bauvoranfrage war für das Untergeschoss in Richtung Osten eine Belichtung geplant. Daher wurde wenig in den natürlichen Geländeverlauf eingegriffen.

Sie nun vorliegende Planung erschließt das Hanggeschoss an mehreren Stellen von außen.

Der eingezeichnete, natürliche Geländeverlauf wird an die vorgelagerten Außenflächen des Hanggeschosses auf der Nordostseite angepasst.

Im südöstlichen Bereich wird mit Geländeaufschüttungen und ca. 1 m hohe Hangbefestigungen eine ebenerdige Terrasse sowie Gartenfläche für die Freifläche des Erdgeschosses im Süden geschaffen.

Die vorliegende Planung schöpft die Möglichkeiten der Hanglage bzgl. Belichtung und Erschließung aus. Es ist aber vorstellbar, dass das natürliche Gelände gefällig angeschlossen wird bzw. eine naturnahe Terrassierung nach Südosten geplant ist.

Entwässerung

Eine öffentliche Abwasserleitung DN 300, sowie ein Abwasserkontrollschacht ist auf dem Privatflurstück 903 entlang der Grundstücksgrenze vorhanden.

Ein Leitungsrecht der öffentlichen Leitung zugunsten der Stadt Aulendorf wurde zwischenzeitlich eingetragen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen zur Baugrenze, Firstrichtung, Dachneigung, Dachform Garage und Länge Dachaufbauten zuzustimmen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

2. Folgende notwendige Befreiungen werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage.
- Befreiung zur Dachneigung beim Wohnhaus zugunsten einer Neigung von 40°.
- Drehung der Firstrichtung wie in der vorliegenden Planung eingezeichnet.
- Dachform für den eingeschossigen Anbau und die Doppelgarage zugunsten eines begrünten Flachdaches.
- Länge der Dachgauben entsprechend der vorliegenden Planung. Ein Abstand vom Ortgang Dachgauben zum Ortgang des Hauptdaches von ca. 2,0 m muss eingehalten werden.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiungen, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Ansichten von Bauvoranfrage 2018, Bauvorbescheid vom 20.11.2018

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

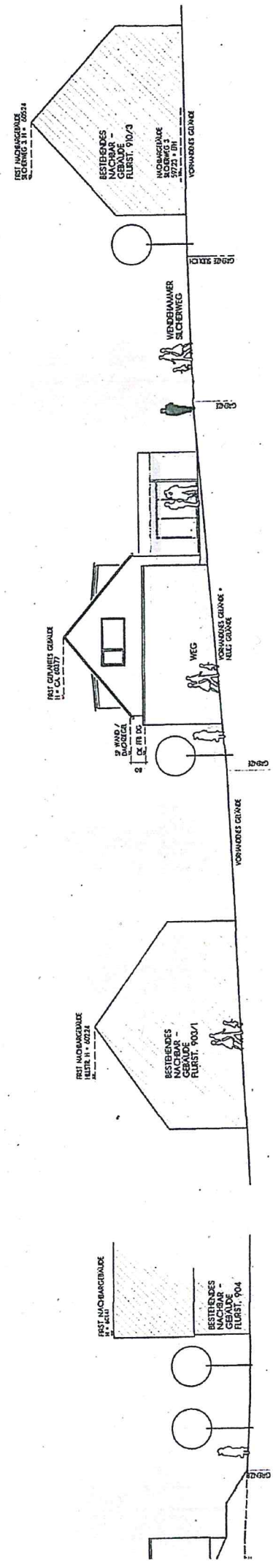
Ortschaft

Aulendorf, den 16.07.2019

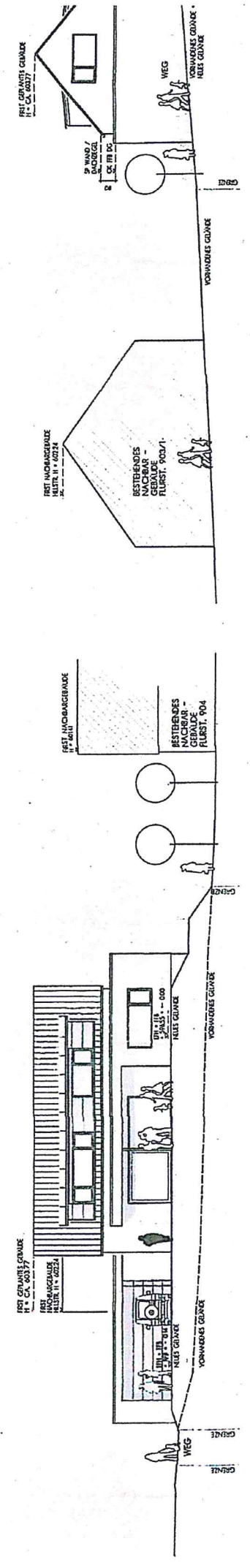
Anlage zur Vorlage Nr. 40/439/2019

Ansichtssplan
aus Bauvoranfrage von 2018

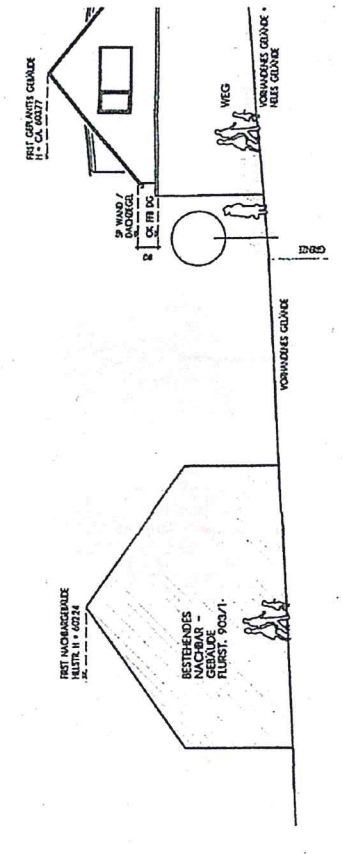
NORDWESTEN



SUDWESTEN



NORDWESTEN



Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/437/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.8 Überdachung des bestehenden Containerstellplatzes mit Installation einer Photovoltaikanlage Aulendorf, Kläranlage, Tobelwiese 1, Flst. Nr. 905/6			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Überdachung des bestehenden Containerstellplatzes der Kläranlage auf dem Flst. Nr. 905/6, Tobelwiese 1, Gemarkung Blönried in Aulendorf. Die Überdachung soll mit einer Grundfläche von 13,50 m x 23,50 m errichtet werden. Das 7° geneigte Pultdach weist am Hochpunkt eine Höhe von etwa 6,20 m auf. Das Bauwerk wird in Stahlkonstruktion mit Holz-Dachbindern errichtet. Das Dach ist mit verzinktem Trapezblech eingedeckt. Zweiseitig nach Norden und Westen wird das Bauwerk an den Fassadenseiten mit verzinkten gelochtem Trapezblech geschlossen.</p> <p>Auf der Dachfläche wird eine PV-Anlage mit 205 m² Gesamtfläche installiert, die aufgrund der erforderlichen Einfahrtshöhe des Bauwerks und der daraus resultierenden Dachausrichtung aufgeständert werden muss.</p> <p>Das Bauwerk wird auf der bestehenden asphaltierten Containerabstellfläche errichtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 1 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 18.06.2019</p> <p>Die Kläranlage Aulendorf liegt im Außenbereich. Die beantragte Containerüberdachung liegt jedoch innerhalb der Einfriedung der Kläranlage für die eine Betriebsgenehmigung vorliegt.</p> <p>Die Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben ist mit § 35 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Betrieb der Kläranlage dient der öffentlichen Abwasserwirtschaft. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Ortschaftsrat Blönried.</p>			
<p>Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 16.07.2019</p>			



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/434/2019									
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Vorberatung								
TOP: 3 Generalsanierung Sporthalle Schussenriederstraße - Vorstellung der geplanten Sanierung oder Neubau mit Kostenschätzungen - Vorberatung											
<p>Ausgangssituation: Die Sporthalle beim Schulzentrum wurde mit dem Schulgebäude Anfang der Siebziger Jahre gebaut.</p> <p>Nach über 45 Jahren Nutzungsdauer sind die Sanitäranlagen mit Umkleiden, sowie die technischen Einrichtungen sehr stark abgenutzt und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik.</p> <p>In den vergangenen 18 Jahren wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <table border="1"> <tr><td>Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)</td></tr> <tr><td>Betonsanierung der Fassade (2011)</td></tr> <tr><td>Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Geräteraumtore (2006)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)</td></tr> <tr><td>Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)</td></tr> <tr><td>Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)</td></tr> </table> <p>Die Duschen mit Umkleiden, Trennvorhänge, Heizung und Lüftung sind immer noch Stand aus den Siebziger Jahre.</p> <p>Die Dachhaut vom niedrigen Bauteil (Umkleidetrakt) muss wohl Mitte der neunziger Jahre erneuert worden sein.</p> <p>Bereits erfolgte Planungsschritte</p> <p>Zur besseren Beurteilung des baulichen Zustands fand eine Besichtigung der Sporthalle durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 17.06.2015 statt.</p> <p>Bei der Besichtigung wurde die Verwaltung beauftragt, die Sporthalle mit einem Architekten und notwendigen Fachplanern zu besichtigen und eine Kostenschätzung für eine Sanierung zu erarbeiten.</p> <p>Für die Vorplanungen wurde das Büro Kasten und für die HLS - Planung das IB Büro Witschard beauftragt. Das Planungsbüro Roth berät im Bereich der Elektroplanung.</p> <p>Am 16.11.2016 wurden die ersten Sanierungsplanungen mit Kostenschätzungen im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt.</p> <p>Eine Generalsanierung dieser Größenordnung bringt einige Fragestellungen mit sich.</p> <p>Zum Beispiel wie soll die Halle künftig beheizt werden. Hier wurden 2 Varianten vorgestellt (Luftheizung oder Deckenstrahlplatten), welche auch Auswirkungen auf die Kosten und andere Gewerke haben.</p>				Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)	Betonsanierung der Fassade (2011)	Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)	Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)	Erneuerung der Geräteraumtore (2006)	Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)	Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)	Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)
Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)											
Betonsanierung der Fassade (2011)											
Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)											
Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)											
Erneuerung der Geräteraumtore (2006)											
Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)											
Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)											
Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)											

Ein weiterer Punkt der im Raum stand ist, ob die Sanierung komplett in einem Bauabschnitt durchführbar ist.

Vom Ablauf her sollte als erster Schritt die Sanierung der beiden Flachdächer erfolgen, damit wird das Risiko durch eindringendes Regenwasser und damit verbundenen Schäden vermieden.

Die überschlägige Kostenschätzung in 2016 für die Sanierung der Sporthalle lag bei rund 1,5 Mio. € brutto einschl. Nebenkosten.

Die Sanierung vom hohen Dachteil, die Erneuerung der Trennvorhänge, die Erneuerung der Oberlichtfenster und der Vollwärmeschutz waren in der Kostenschätzung von 2016 noch nicht enthalten.

Bei der Vorstellung am 16.11.2016 sah der Ausschuss für Umwelt und Technik ebenfalls die dringende Notwendigkeit einer Generalsanierung und beauftragte die Verwaltung, vergleichsweise die Kosten für einen Neubau den Kosten einer Generalsanierung gegenüber zu stellen.

Nachdem nun in 2019 die letzte große Sanierungsmaßnahme am Schulzentrum durchgeführt und abgeschlossen wird, sollte als nächstes die Generalsanierung angegangen werden.

Zwischenzeitlich fand eine weitere Begehung in der Sporthalle mit allen beteiligten Planern statt, um die bereits vorliegenden Planungen und Kosten erneut zu konkretisieren und zu überarbeiten.

Zusätzlich wurde auch das Flachdach vom hohen Bauteil mit einer Fachfirma besichtigt.

Anhand der neuen Zahlen und geforderten Option eines Neubaus, sollten im Ausschuss für Umwelt und Technik folgende Eckpunkte beraten und ein Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat gefasst werden:

- Wird die Sporthalle saniert oder wird ein Neubau angestrebt.
- Wenn die Sporthalle saniert wird – welche Variante wird umgesetzt.
- Festlegung des Sanierungszeitraums.

Neue Kostenschätzung für eine Generalsanierung und Neubau

Bei der neuen Kostenschätzung wurden alle Maßnahmen aufgenommen, auch der Vollwärmeschutz, der per Beschluss vom Ausschuss für Umwelt und Technik vom 27.10.2010 nicht umgesetzt werden soll.

Mittlerweile gab es eine starke Kostensteigerung vor allem bei den technischen Gewerken.

Bei einer Generalsanierung gibt es 4 Varianten deren Unterschied hauptsächlich im Lüftungs- und Heizungsbereich liegt und je nach Auswahl, die Umsetzung einiger Gewerke offen lässt.

Die maßgebenden Eckpunkte der einzelnen Varianten werden in der Vorlage nur kurz beschrieben.

Eine detaillierte Aufstellung ist als Anlage beigefügt.

Variante 1

- Neue Heizung der Halle mit Deckenstrahler.
- Neue Lüftung der Halle und Umkleidebereich mit Wärmerückgewinnung.
- Neue Decke in Halle.
- Neue Beleuchtung in Halle.
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Neue Heizung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure mit Heizkörper.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.

- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 1 liegt bei brutto 3.867.091,83 € einschl. Nebenkosten.

Variante 1.1

- Wie Variante 1 nur ohne Lüftungsanlage für die Halle. Bei dieser Variante erfolgt der Luftaustausch auf natürlichem Wege durch eine Querlüftung. Die neuen Fenster müssen hierzu zum Öffnen sein.

Die Kostenschätzung für die Variante 1.1 liegt bei brutto 3.746.611,47 € einschl. Nebenkosten.

Variante 2

- Heizung der Halle über neue Luftheizung mit Lüftung und Wärmerückgewinnung. Hier werden nur die Lüftungsgeräte im UG erneuert. Luftkanäle bleiben bestehen.
- Neue Decke in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Decke erhalten bleiben).
- Neue Beleuchtung in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Hallenbeleuchtung erhalten bleiben).
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Neue Heizkörper mit Verrohrung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.
- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 2 liegt bei brutto 3.724.986,79 € einschl. Nebenkosten.

Variante 3

- Das vorhandene Lüftungsgerät für die Hallenheizung und Lüftung im UG bleibt bestehen, wird saniert und entsprechend umgebaut.
- Neue Decke in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Decke erhalten bleiben).
- Neue Beleuchtung in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Hallenbeleuchtung erhalten bleiben).
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Heizung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure mit Heizkörper.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.
- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 3 liegt bei brutto 3.655.198,05 € einschl. Nebenkosten.

Zusammenstellung der Sanierungsvarianten

Varianten	Kostenschätzung brutto
Variante 1	3.867.091,83 €
Variante 1.1	3.746.611,47 €
Variante 2	3.724.986,79 €
Variante 3	3.655.198,05 €

Kostenvergleich Neubau und Generalsanierung

Wie vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefordert, wurden die Kosten für einen Neubau der gleichen Sporthalle überschlägig ermittelt.

Nach jetzigem Stand gibt es für einen Neubau zwei mögliche Standorte.

Variante 4.1

Die alte Halle wird abgebrochen und am selben Standort wieder neu gebaut. Bei dieser Variante müsste die Schule und die Stadt über rund 2 Jahre auf eine Sporthalle verzichten, oder es müsste eine andere Lösung für den Schul- und Vereinssportbetrieb gefunden werden.

Variante 4.2

Der Standort der neuen Sporthalle wird ans Ende des Schulsportplatzes entlang der Schützenhausstraße verlegt.

Nach Fertigstellung der neuen Sporthalle könnte die alte Sporthalle abgebrochen und die Anlegung des Schulsportplatzes an dieser Stelle erfolgen.

Bei dieser Variante müsste die Erschließung der neuen Sporthalle in Bezug von Ver- und Entsorgungsleitungen und Fußweganbindungen komplett neu hergestellt werden.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Sporthalle auf dem Lehrerparkplatz hat sich mit dem geplanten Kindergartenneubau in diesem Bereich erledigt.

Kostenvergleich Neubau - Sanierung

Varianten	Maßnahmen	Kostenschätzung brutto
Variante 4.1 – Neubau Standort alt	Kosten Neubau	5.554.000,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
	Gesamtkosten	5.789.000,00 €
Variante 4.2 – Neubau Standort neu	Kosten Neubau	5.652.600,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
	Kosten anlegen Sportplatz	220.000,00 €
	Gesamtkosten	6.107.600,00 €
Variante 1 - Sanierung	Sanierungskosten	3.419.475,00 €
	Vollwärmeschutz Wände	447.616,83 €
	Gesamtkosten gerundet	3.867.091,83 €

Um die beiden Varianten, Neubau oder Sanierung, vergleichbar darzustellen, wurde die Variante 1 einschließlich Vollwärmeschutz als teuerste Lösung angesetzt.

Mit der Sanierungsvariante 1 mit Vollwärmeschutz wird trotz alter Bausubstanz ein Standard erreicht, der nach dem Stand der Technik samt Ausstattung dem eines Neubaus nahezu vergleichbar ist.

Optionale Ausführungen bei den Sanierungsvarianten 1 bis 3

Variante 1

Bei der Auswahl von Variante 1 könnte auf den Vollwärmeschutz und die Erneuerung der Oberlichtfenster mit Sonnenschutz verzichtet werden.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
Oberlichtfenster mit Sonnenschutz	146.410,00 €
Gesamtkosten gerundet und brutto	594.010,00 €

Variante 1.1

Bei der Auswahl von Variante 1.1 könnte auf den Vollwärmeschutz verzichtet werden. Die Erneuerung der Oberlichtfenster zur Gewährleistung einer natürlichen Lüftung ist zwingend notwendig.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
-----------------	--------------

Varianten 2 und 3

Bei der Auswahl der Varianten 2 und 3 könnten auf den Vollwärmeschutz, die Erneuerung der Oberlichtfenster mit Sonnenschutz, die Erneuerung der Hallenbeleuchtung und auf die Erneuerung der Hallendecke verzichtet werden.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
Oberlichtfenster mit Sonnenschutz	146.410,00 €
Hallenbeleuchtung	91.200,00 €
Hallendecke	351.700,00 €
Gesamtkosten gerundet und brutto	1.036.910,00 €

Grundsätzlich gilt es nun zu entscheiden, soll die Sporthalle saniert werden oder wird eher die Option eines Neubaus angestrebt.

Bei einem Neubau müsste dann die Standortfrage bestimmt werden.

Wenn die Sporthalle saniert werden soll, wäre der erste Schritt die Festlegung der Sanierungsvariante (Seite 2 und 3) mit den möglichen Optionen (Seite 4 und 5).

Eine weitere Festlegung ist der Zeitpunkt einer Sanierung beziehungsweise Neubaus. Alles ist auch abhängig von der Finanzierbarkeit und freien Kapazitäten im Bauamt und bei den Planern.

Bei einer Sanierung ist es sicher sinnvoll und vermutlich unumgänglich, die Maßnahme in 2 Bauabschnitten umzusetzen.

Zuschüsse und Fördermittel

Nach jetzigem Stand gibt es Fördermittel aus der Sportstättenbauförderung für einen Neubau als auch für die Sanierung von Turn- und Sporthallen.

Voraussetzung ist eine schulische Nutzung und gleichzeitig eine Vereinsnutzung.

Hinsichtlich der Förderhöhe werden für einen Neubau pauschal 2,0 Mio. € als förderfähige Ausgaben einer dreiteiligen Sporthalle angesetzt. Dafür gibt es 600.000,00 € Zuschuss.

Bei einer Sanierung reduzieren sich die zuwendungsfähigen Ausgaben auf 70 % und somit auf 1.400.000,00 €, wofür es dann 420.000,00 € Fördermittel geben würde.

Ob die Stadt für diese Maßnahme Mittel aus dem Ausgleichstock erhält und wenn ja in welcher Höhe, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da der Bau des Kindergartens und der Grundschulanbau anstehen.

Im Rahmen von Sanierungen gibt es auch Förderungen im Rahmen des Klimaschutz – Plus Programms. Die Fördersumme ist abhängig von der Höhe der CO² Einsparung durch die geplanten Maßnahmen.

Wie lange die Fördertöpfe noch laufen und ob sie eventuell geändert werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Sanierung der Sporthalle angestrebt werden. Welche Variante ist in der Sitzung zu diskutieren.

In der Sitzung sind die Planer des Büros Kasten, IB Witschard und Planungsbüro Roth anwesend und werden die verschiedenen Sanierungsvarianten vorstellen.

Beschlussantrag:

Festlegung über die weitere Vorgehensweise mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat.

Anlagen:

Kostenschätzungen
Lageplan

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 16.07.2019

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/447/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Baugebiet Tafelesch - Bepflanzung Planungs- und Ausschreibungsfreigabe			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat am 27.11.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Tafelesch“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 27.11.2017 beschlossen. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist am 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht und am 23.01.2018 dem Landratsamt Ravensburg, gemäß § 4 Abs.3 GemO, angezeigt worden.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 26.11.2018 wurden die Bauleistungen zur Baugebieterschließung vergeben.</p> <p>Bestandteil dieser Bauleistungen ist die Herstellung eines Erdwalls und einer begleitenden Drainage entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Die Bepflanzung des rd. 50 cm hohen Erdwalls ist mit nicht giftigen Sträuchern vorgesehen. Die lockere Bepflanzung erfolgt in verschiedenen großen Pflanzgruppen (3 - 5 Stück je Pflanzgruppenart).</p> <p>Es kommen hier folgende Straucharten, gemäß der für das Baugebiet Tafelesch festgesetzten Pflanzliste, Pflanzgebot 3 (Sträucher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landwirtschaftlichen Einbindung) zum Einsatz: Hasel, Weißdorn, Schlehe und Heckenrose.</p> <p>In den öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Begrünung, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch, an den festgesetzten Stellen standortgerechte Bäume anzupflanzen.</p> <p>Für die im Straßenraum schwierigeren Standortverhältnisse und der zumeist begrenzten Wurzel- und Kronenräume eignen sich nicht alle Baumarten. Problematisch sind hier vor allem wurzelempfindliche und flach wurzelnde Bäume sowie solche mit ausladenden oder hängenden Kronenformen und die meisten fruchttragenden Arten.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist im Straßenraum der Feldahorn (<i>Acer campestre</i> Huibers Elegant) besonders geeignet.</p> <p>Der Feldahorn (<i>Acer campestre</i> Huibers Elegant) ist stadtklimafest. Er hat eine schöne Herbstfärbung und ist durch einen zeitigen Laubfall im Herbst/Winter lichtdurchlässig und von der Größe und Ausladung auch verträglich und ist im Baugebiet Tafelesch an der Durchfahrtstraße und im Bereich von 3 Wendepunkten, vorgesehen.</p> <p>Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet wird der Feldahorn (<i>Acer campestre</i> Huibers Elegant), gemäß Pflanzgebot 1 eingepflanzt.</p> <p>An der östlichsten Wendepunkt, am Ende der Durchfahrtstraße, ist auf der öffentlichen Grünfläche die Pflanzung einer Winterlinde (<i>Tilia Cordata</i> R. 3 x v. mDB StU.12 - 14), gemäß Pflanzgebot 1 (öffentliche Grünflächen: Mittelkronige Bäume; Hochstamm), vorgesehen.</p> <p>Die Winterlinde ist ebenso für den Straßenraum geeignet. Sie wird zwischen 10 m bis zu 30 m hoch, hat eine leicht herzförmige Kronenstruktur, die Seitenäste ragen leicht gebogen nach oben und sind mit zahlreichen kleinen Zweigen versehen, ähnlich wie es bei der Birke der Fall ist. Sie ist hervorragend als Bienenweide geeignet.</p> <p>Durch die im Straßenraum größtenteils vorgesehene Bepflanzung mit dem Feldahorn ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Erschließungsgebietes.</p>			

Innerhalb des Baugebietes werden die straßenbegleitenden Bäume jeweils in Baumquartiere gepflanzt.

An den jeweiligen Baumquartieren im Bereich der Wendepfannen sind Unterpflanzungen mit Immergrün und Frühjahrsblüher vorgesehen. Entlang der Durchfahrtsstraße sind die Unterpflanzungen der Baumquartiere mit Rosen („Gärtners Freude“) und niedrige Gräser vorgesehen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Baugebiets Tafelberg, entlang des Fußweges nach Esbach, werden ebenfalls Bäume der Winterlinde (*Tilia Cordata* R. 3 x v. mDB StU.12 – 14), gemäß Pflanzgebot 1 (öffentliche Grünflächen: Mittelkronige Bäume bzw. Obstbäume; Hochstamm) gepflanzt.

Im weiteren Verlauf der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet Tafelberg, entlang des Fußweges werden Apfel- und Birnenbäume, gemäß Pflanzgebot 1 gepflanzt:

- Apfel: Klarapfel (Frühapfel), Jacob Fischer (Mittelfrüher Apfel), Martens Gravensteiner (Spätapfel)
- Birnen: Gute Graue Sommerbirne, Bunte Julibirne

Beschlussantrag:

1. Die Baum-Pflanzgebote der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Tafelberg werden mit Feldhorn-Bäumen (*Acer campestre* Huibers Elegant), sowie mit einer Winterlinde (*Tilia Cordata* R.) umgesetzt.
2. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden Bäume der Winterlinde (*Tilia Cordata* R.), sowie Apfelbäume der Sorten „Klarapfel“, „Jacob Fischer“, „Martens Gravensteiner“ und Birnbäume der Sorten „Gute Graue“ und „Bunte Julibirne“ gepflanzt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe zu tätigen.

Anlagen: Pflanzplan, Auszug aus Bebauungsplan Tafelberg

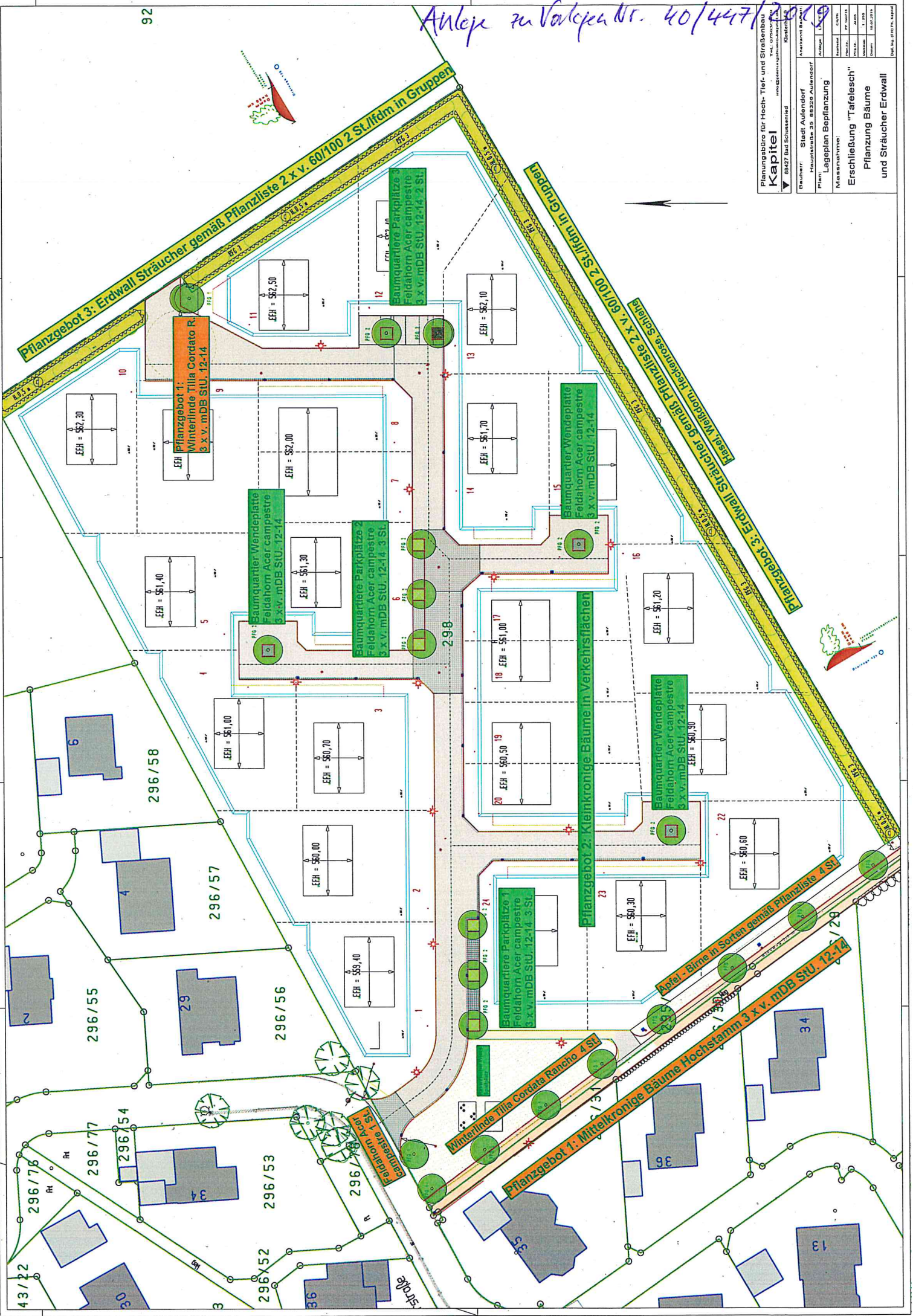
Beschlussauszüge für

- | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft | |

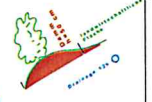
Aulendorf, den 16.07.2019

Anlage zu Vorlage Nr. 40/447/2019

Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Straßenbau Kapitel BBS27 Bad Schwanheim		Tel.: 07341/391-1 www.gartenbauingenieur.de	
BRUNNER:	Stadt Altdorf	PROJEKTLEITER:	Stadtbaurat
PLANN:	Ingenieurin Dr. Barbara Altdorf	PROJEKTANT:	Stadtbaurat
MASSSTAB:	Lageplan Bepflanzung	PROJEKT:	Stadtbaurat
MASSNAHME:	Erschließung "Tafelberg"	PROJEKT:	Stadtbaurat
	Pflanzung Bäume	PROJEKT:	Stadtbaurat
	und Sträucher Erdwall	PROJEKT:	Stadtbaurat



92



Anlage zu Vorhaben Nr. 40/447/2019

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Tafelesch“

Textteil
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 27.11.2017



5 Anhang

Pflanzlisten

5.1 Pflanzgebot 1

Mittelkronige Bäume
auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume
Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12

Apfel in Sorten	Brettacher
	Goldrenette
	Freiherr von Berlepsch
	Hausapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Klarapfel
	Martens Gravensteiner
	Prinz Albrecht
Rheinischer Bohnapfel	

Birne in Sorten	Bunte Julibirne
	Gute Graue
	Österreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Ulmer Butterbirne

5.2 Pflanzgebot 2

Kleinkronige Bäume
in den öffentlichen Verkehrsflächen
Hochstamm H 3 x v. mDB STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock

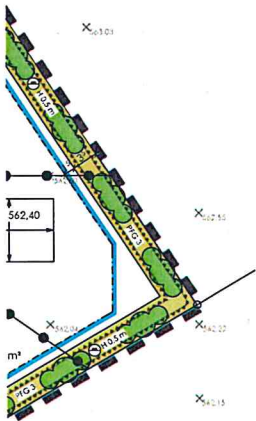
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus subhirtella	Frühlingskirsche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Sträucher
auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur
landschaftlichen Einbindung

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

927/2
A

X_{262,75}



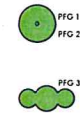
X_{41,53}

C

WA	2 Wo
0,4	Ⓜ
TH max. 6,50 m	FH max. 9,50 m
Ort Bauvorschriften	
SD	DN 15°-32°
WD/ZL	

2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude	PlanzV siehe Text	1.5. 2.4
	Mass der Nutzung		
z.B. 0,35	Grundflächenzahl	PlanzV siehe Text	2.5. 2.2.1
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend	PlanzV siehe Text	2.7. 2.2.2
z.B. TH max. 4,50 m	max. zulässige Traufhöhe	PlanzV siehe Text	2.8. 2.2.3
z.B. FH max. 8,50 m	max. zulässige Firsthöhe	PlanzV siehe Text	2.8. 2.2.3
	Bauweise		
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	PlanzV siehe Text	3.1.1. 2.3.1
	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	PlanzV siehe Text	3.1.2. 2.3.1
	Baugrenze	PlanzV siehe Text	3.5. 2.3.2
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	PlanzV siehe Text	§2(2) 2.3.2
	Stellung der bauflächigen Anlagen	PlanzV siehe Text	§2(2) 2.3.3
	Verkehrsfächen		
	öffentliche Verkehrsfläche	PlanzV siehe Text	6.1. 2.5
	Fußweg	PlanzV siehe Text	6.3. 2.5
	öffentliche Stellplätze	PlanzV siehe Text	6.3. 2.5
	Grünflächen		
	öffentliche Grünfläche	PlanzV siehe Text	9. 2.6.1
	Parkanlage		
	Spielplatz		
	private Grünfläche Landschaftliche Einbindung	PlanzV siehe Text	9. 2.6.2

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft



Pflanzgebot für Bäume
PlanzV siehe Text
13.2.
2.8.1

Pflanzgebot für Sträucher
PlanzV siehe Text
13.2.
2.8.1

sonstige Planzeichen.



Umgrenzung von Rächen für Garagen und überdeckte Stellplätze
PlanzV siehe Text
15.3.
2.3.4

EFH = 561,20

festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern üNN (Beispiel)
PlanzV siehe Text
15.10.
2.9



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
PlanzV siehe Text
15.14.
2.10

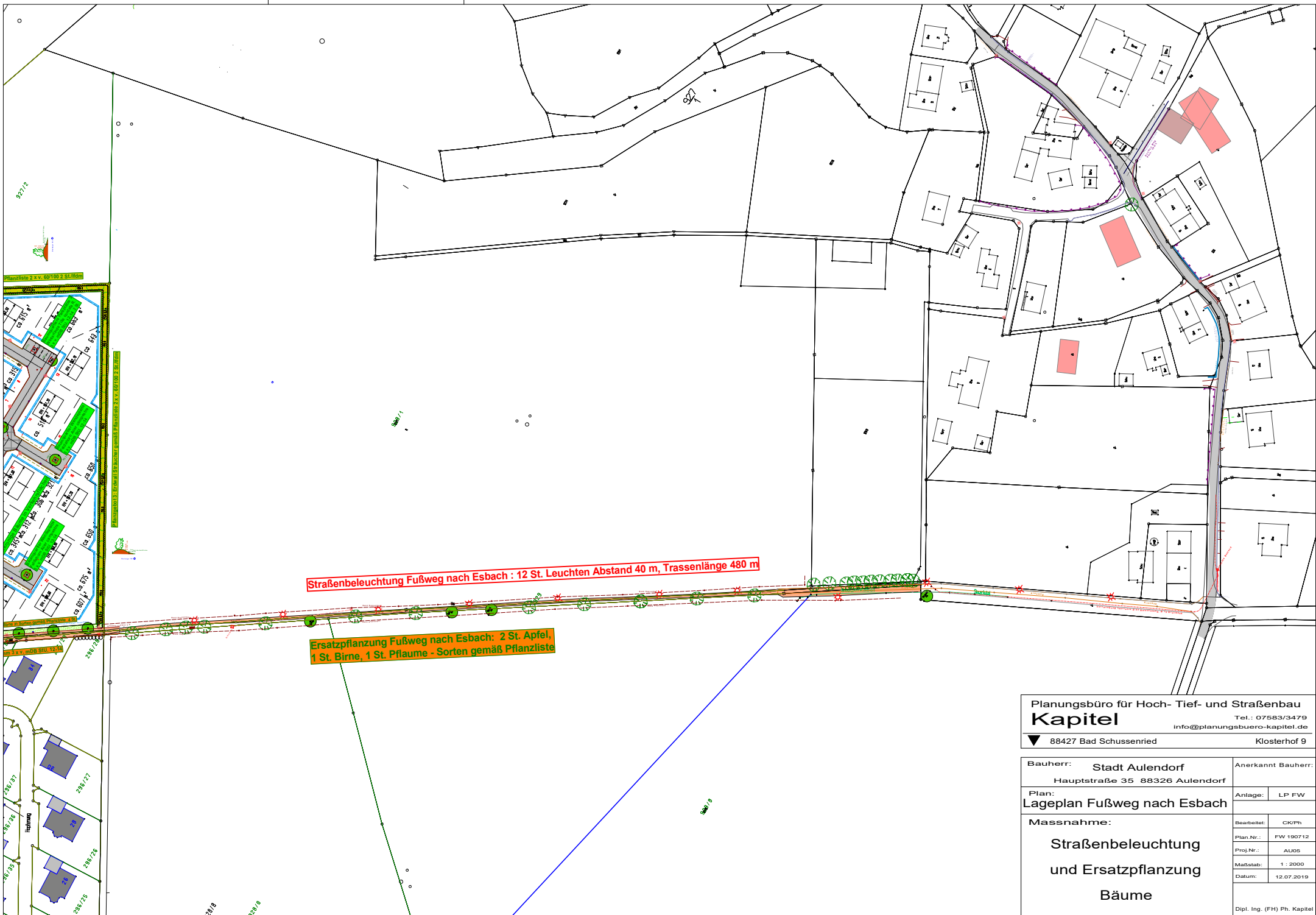


Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der öffentlichen Bauvorschriften "Tafeltesch"
PlanzV siehe Text
15.13.
2.11

Beispiel Nutzungsschablone

B	WA	2 Wo	Nutzungsart	max. Anzahl der Wohneinheiten
	0,35	Ⓜ	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse zwingend
			Bauweise	
	TH max. 6,50 m	FH max. 9,50 m	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe
	Ort Bauvorschriften		zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
	SD	DN 15°-32°		
	WD/ZL			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/448/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Fußweg Zollenreute - Esbach Herstellen einer Straßenbeleuchtung - Vergabe Bauleistungen</p>			
<p>Ausgangssituation: Am frequentierten Fußweg von Zollenreute nach Esbach ist die Herstellung einer Beleuchtung mit dem LED-Leuchtensystem „Hellux Park“ vorgesehen. Die Arbeiten sollen im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Tafelesch“ durchgeführt werden.</p> <p>Eine Kostenberechnung des Ingenieurbüros Kapitel - auf Grundlage der Einheitspreise der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Tafelesch - für die Herstellung der hierzu erforderlichen Kabeleinlegung in offener Bauweise, inklusive Kabelschutzrohre und Stellen der Masten und Leuchten, inklusive Inbetriebnahme belaufen sich auf Brutto rd. 34.000 € brutto. Hier ist eine Wiederherstellung des gekiesten Fußweges beinhaltet. Einschließlich der Masten und Leuchten belaufen sich die Gesamtkosten auf rd. 46.000 € brutto.</p> <p>Im Haushalt 2018 wurden für die Maßnahme 30.000 € eingestellt, die in das Haushaltsjahr 2019 übertragen wurden.</p> <p>Derzeit wird zur Kosteneinsparung die Variante mittels Einpflügen des Kabelleerrohres - anstelle der offenen Bauweise - geprüft.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Fußweg von Zollenreute nach Esbach wird mit dem LED Leuchtensystem „Hella Park“ ausgeleuchtet. 2. Die Verwaltung wird ermächtigt die erforderlichen Aufträge zu vergeben. 			
<p>Anlagen:</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 16.07.2019</p>			



Straßenbeleuchtung Fußweg nach Esbach : 12 St. Leuchten Abstand 40 m, Trassenlänge 480 m

Ersatzpflanzung Fußweg nach Esbach: 2 St. Apfel, 1 St. Birne, 1 St. Pflaume - Sorten gemäß Pflanzliste

Planungsbüro für Hoch- Tief- und Straßenbau Kapitel Tel.: 07583/3479 info@planungsbuero-kapitel.de	
▼ 88427 Bad Schussenried	Klosterhof 9
Bauherr: Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	Anerkannt Bauherr:
Plan: Lageplan Fußweg nach Esbach	Anlage: LP FW
Massnahme: Straßenbeleuchtung und Ersatzpflanzung Bäume	Bearbeitet: CK/Ph Plan.Nr.: FW 190712 Proj.Nr.: AUL05 Maßstab: 1 : 2000 Datum: 12.07.2019
Dipl. Ing. (FH) Ph. Kapitel	