



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik
am Mittwoch, 29.04.2020, 18:00 Uhr
im Ratssaal

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafesch 7, Flst. Nr. 298/4
Kenntnisgabeverfahren
 - 2.2** Neubau einer Photovoltaikanlage
Neubau Carport mit PV-Anlage
Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5
 - 2.3** Sanierung bestehendes Wohnhaus Anbringen Solarzellen auf dem Dach, Aulendorf,
Schillerstr. 16, Flst. Nr. 2159,
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
 - 2.4** Sanierung Wohnhaus - Einbau von 6 Wohnungen in bestehende Arztpraxis
Aulendorf, Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1
 - 2.5** Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Zollenreute, Im Tafesch 11, Flst. Nr. 298/6
 - 2.6** Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons
Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9
Antrag auf Befreiung
 - 2.7** Nutzungsänderung bestehendes Gartenhaus wird zum Gästehaus umgebaut
Aulendorf, Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1
 - 2.8** Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen
Zollenreute, Tafesch, Flst. Nr. 298/17 und 298/18,
Kenntnisgabeverfahren
 - 2.9** Errichtung einer Gaube, Tannhausen, Hangelesweg 10, Flst. Nr. 118/1
 - 2.10** Errichtung einer Doppelgarage
Aulendorf, Birkenweg 10, Flst. Nr. 1107/5
 - 2.11** Aufstockung bestehendes Satteldach Aulendorf, Neue Gasse 20/1, Flst. Nr. 49/18
- 3** Verschiedenes
- 4** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/512/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafelesch 7, Flst. Nr. 298/4 Kenntnisgabeverfahren			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/4 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet ein Vollgeschoß und hat die Abmessungen 11,33 x 13,40 m. Die Firsthöhe des 25° geneigten Walmdaches beträgt 5,76 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 09.03.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafelesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.</p> <p>Das Flurstück Nr. 298/4 befindet sich im Teilbereich A des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen - Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO - Traufhöhe max.: 4,50 m - Firsthöhe max.: 8,50 m - Dachform: SD / WD / ZD - Dachneigung: SD: 15-42°; WD / ZD: 15-32° <p>Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p>			
<p>Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Schnitt, Ansichten</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p>Aulendorf, den 21.04.2020</p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft </p>			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/513/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.2 Neubau einer Photovoltaikanlage Neubau Carport mit PV-Anlage Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Photovoltaikanlage, Neubau Carport mit PV-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/5, Bruckstraße 25, Gemarkung Zollenreute in Aulendorf.</p> <p>Die geplante Photovoltaikanlage soll als 7-reihige Freiflächenanlage auf einer Metallunterkonstruktion errichtet werden. Die Freiflächenanlage beinhaltet eine Modulfläche von 3.234,80 m².</p> <p>Entlang der Bruckstraße kommt der geplante Carport mit einer Grundfläche von 8,99 x 50,51 m zur Ausführung. Der Carport besteht aus einer Stahlkonstruktion mit einem nach Südosten geneigten Pultdach. Die PV-Module auf dem Carportdach umfassen eine Fläche von 454,12 m².</p> <p>Sämtliche solaren Gewinne aus den beiden oben genannten PV-Anlagen sollen zur Eigenstrom-Nutzung verwendet werden.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: „Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015. Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 11.03.2020</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Oberrauhen 1. Änderung“ vom 06.03.2015. Dieser sieht für das Flurstück Nr. 133/5 ein Gewerbegebiet GE6 vor. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich Photovoltaiknutzung keine ausschließenden Festsetzungen. Die geplante Freiflächen-PV-Anlage ist als bauliche Anlage nach § 2 LBO zu beurteilen und somit vom Grundsatz her zulässig.</p> <p>Bezüglich Photovoltaik-Anlagen gilt folgende Festsetzung des Bebauungsplans: Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die Belange des Naturschutzes sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden derzeit von der Baurechtsbehörde geprüft.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben 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 Zollenreute.</p>			

Anlagen: Bauantrag, Baubeschreibung, Lageplan, Grundriss, Schnitt, Luftbild

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2020

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/514/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Sanierung bestehendes Wohnhaus Anbringen Solarzellen auf dem Dach, Aulendorf, Schillerstr. 16, Flst. Nr. 2159, Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Anbringen von Solarzellen auf dem Dach des bestehenden Einfamilienhauses in der Schillerstraße 16, Flst. Nr. 2159 in Aulendorf.</p> <p>Bei den Solarzellen handelt es sich um eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die vier Solarzellen mit den Abmessungen 1,05 x 2,38 m werden auf dem Süd-Dach des Wohnhauses angebracht.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ gefasst. Eine Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung am 19.06.2018 in Kraft getreten.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Veränderungssperre</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB</p> <p>Gemarkung: Aulendorf</p> <p>Ausnahme: von Veränderungssperre</p> <p>Eingangsdatum 12.03.2020</p> <p>Für die derzeit stattfindende Umbau-/ Sanierungsmaßnahme und energetische Modernisierung, des Einfamilienhauses hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.03.2019 der Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.</p> <p>Für das Anbringen der Solarzellen auf dem Dach des Einfamilienhauses ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erforderlich.</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 baurechtlich nicht genehmigungspflichtig. Nach § 3 Abs. 1 b dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.</p> <p>Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes gerichtet. Durch die am Gebäude Schillerstraße 16 geplanten Maßnahmen wird die städtebauliche Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt, welche sich im Stadium Auslegung befindet. Unter § 31</p>			

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ ist folgende Festsetzung enthalten:
Bei Neu- und Umbauten sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraumniveau, den umliegenden Höhen und den Zufahrtsstraßen nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet sind. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 02.03.2020 wurde beschlossen, daß die Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen überarbeitet wird. Derzeit liegt vom Stadtplanungsbüro FPZ noch keine Überarbeitung der Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen vor.

Die vier geplanten Solarmodule beanspruchen weniger als die Hälfte der südlichen Dachfläche. Gemäß dem Lageplan werden die Solarzellen in Richtung der Gartenseite (weg von der Straße) auf dem Süd-Dach montiert. Dementsprechend wird die optische Wahrnehmung vom Straßenraum so gering wie möglich gehalten.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Ausnahme, Schnitt, Ansicht

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2020

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/516/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Sanierung Wohnhaus - Einbau von 6 Wohnungen in bestehende Arztpraxis Aulendorf, Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Einbau von 6 Wohnungen in das Wohn- und Praxisgebäude auf dem Grundstück Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1 in Aulendorf.</p> <p>Das Bestandsgebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen: Süd-Teil 1: Arztpraxis-/Wohngebäude 13,75 x 9,00 m, mit 2 Vollgeschossen + DG Nord-Teil 2: Anbau Sprechzimmer +Wohnung 11,00 x 7,13 m mit 2 Vollgeschossen + DG</p> <p>Im Zuge der Sanierung sind folgende Umbaumaßnahmen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlängerung Gebäudeteil 1 um 2,59 m nach Nordost - Verbreiterung Gebäudeteil 2 um 3,45 m nach Südwesten - Einbau Aufzug über alle Geschosse - Dachaufstockung bzw. Dacherhöhung um 1,20 m, beide Gebäudeteile 1+2 - Vergrößerung vorhandene Dachgaube Südost von 4,60 m auf 12,15 m Länge - Einbau von zwei neuen Dachgauben - Einbau von 6 Wohneinheiten mittels Dachgeschoßausbau - Abbruch Stützmauer Südost, Abgrabung Gelände und Schaffung von 5 Stellplätzen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.03.2020</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie benachbarte Klinikbauten und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) Die Grundfläche des Hauses wird hier unwesentlich verändert und spielt in Bezug auf die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Gebäudehöhe Mit der geplanten Dacherhöhung ergibt sich eine neue Firsthöhe von 10,30 m bezogen auf den Erdgeschoßfußboden. Die umliegenden Wohngebäude haben folgende Firsthöhen: Mozartstraße 19 Firsthöhe 9,10 m Mozartstraße 26 Firsthöhe 8,75 m Mozartstraße 28 Firsthöhe 9,00 m Mozartstraße 32 Firsthöhe 9,00 m Ingwerstraße 20 Höhe Attika 8,74 m Der neue First des beantragten Vorhabens übersteigt die umliegenden Gebäude um 1,34 m im Mittel.</p>			

Geschossigkeit

Durch die geplante Dacherrhöhung, Gaubenvergrößerung und Einbau von zwei neuen Gauben wird das Dachgeschoß zum Vollgeschoß nach § 6, Abs.6 LBO. Das Wohnhaus umfaßt somit drei Vollgeschosse.

Die umliegenden Wohngebäude Mozartstraße 19, 26, 28 und 32 und Ingwerstr. 20 haben jeweils eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen + Dachgeschoß (Nicht-Vollgeschoß).

Im Wohngebäude Mozartstr. 19 wurden im Dachgeschoß zwei Gauben und eine Wohnung eingebaut. Das Flachdach-Wohngebäude Ingwerstraße 20 hat im zurückgesetzten Dachgeschoß eine Penthousewohnung eingebaut.

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Zwei Wohngebäude in der näheren Umgebung beinhalten ausgebaute Dachgeschosse. Die Wohnnutzung im Dachgeschoß tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung und stellt damit ein Einfügekriterium bezüglich der Geschossigkeit dar. (vgl. Beschluss vom 21. Juni 1996 BVerwG 4 B 84.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180 S. 40). Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung kann geringfügig höher gebaut werden als die Bebauung der näheren Umgebung.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2020

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/517/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.5 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafelesch 11, Flst. Nr. 298/6			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/6 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 8,02 x 9,52 m. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldaches beträgt 7,37 m. Die Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,00 x 9,00 m und wird mit einem 2,77 m hohen Flachdach ausgeführt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 23.03.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafelesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.</p> <p>Das Flurstück Nr. 298/6 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen - Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,35 nach § 19 Abs. 4 BauNVO - Zahl der Vollgeschosse zwingend: II - Traufhöhe max.: 6,50 m - Firsthöhe max.: 9,50 m - Dachform: SD / WD / ZD - Dachneigung: 15-32° <p>Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p>			
Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten			
<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 21.04.2020</p>			



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/518/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.6 Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube und den Anbau eines Balkons in das Wohnhaus Abt-Reher-Straße 6, auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/9 in Steinenbach. Die Planung sieht eine 6,95 m lange, stehende Gaube mit flachem Dach vor. Die Dachgaube soll eine Blechverkleidung erhalten. Der Balkon hat die Abmessungen 1,35 x 3,40 m und ist nach Südosten orientiert. Neben der Dachgaube und dem Balkon wird im Dachgeschoß eine Wohneinheit mit 92,94 m² Wohnfläche eingebaut. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder Garagenplatz nachzuweisen. Der Stellplatz-Nachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4.Änderung vom 13.06.1994 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 31.03.2020</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest.</p> <p>Folgende weitere Festsetzungen sind geregelt: Zahl der Vollgeschosse zwingend: II Dachausbau: Giebelzimmer sind zulässig. (Keine Einliegerwohnung) Dachaufbauten: sind nicht zulässig.</p> <p>Baugrenze Der geplante Balkon soll außerhalb der Baugrenze des Baufensters von Flst. Nr. 789/9 errichtet werden. Nach § 23 Abs. (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze zugelassen werden. Für diese Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Dachausbau und Dachgaube Mit dem geplanten Dachausbau und dem Einbau der Dachgaube wird den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprochen. Für Dachausbau und Dachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Umgebungsbebauung Grundesch-Rosenstock In der Vergangenheit sind in der näheren Umgebung bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock erteilt worden.</p> <p>Beim Wohngebäude Abt-Reher-Str. 7 wurde dem Antrag zur Befreiung für den Einbau einer Dachgaube entsprochen. Die Baugenehmigung für die Dachgaube erfolgte am 17.06.2005</p> <p>Beim Wohngebäude Rosenstock 2 erfolgte ein Dachgeschossausbau mit einer Wohneinheit. Das Nachtragsbaugesuch für den Dachausbau wurde am 22.07.1990 genehmigt.</p>			

Die geplante Dachgaube ist in Abmessungen und Ausgestaltung in der Dachfläche deutlich untergeordnet. Der Dachausbau ist im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wünschenswert. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen und den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan zuzustimmen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Den Befreiungen vom Bebauungsplan für den Dachausbau, Einbau einer Dachgaube und Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, 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 21.04.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/520/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Nutzungsänderung bestehendes Gartenhaus wird zum Gästehaus umgebaut Aulendorf, Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung und den Umbau des bestehenden Gartenhaus in ein Gästehaus auf dem Grundstück Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1 in Aulendorf. Das eingeschossige Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von 6,36 x 7,50 m und ist nicht unterkellert. Das Satteldach mit 45°Dachneigung hat eine Firsthöhe von 6,20 m. Die Planung sieht im Erdgeschoß die Räume Diele, Küche, Bad und Wohnzimmer vor. Im Dachgeschoß sollen Schlafräume und ein Dachflächenfenster sowie eine PV-Anlage eingebaut werden.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: - Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 25.03.2020</p>			
<p>Das Bauvorhaben befindet sich südlich des Schönstattzentrum. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.</p>			
<p>Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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>Art der baulichen Nutzung Der vorhandenen Umgebung entsprechend, ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO einzustufen. Nach § 4 Abs. (3) Pkt.1 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Im Vorfeld wurde mit der Baurechtsbehörde abgestimmt, daß die Regelung § 4 Abs. (3) Pkt.1 BauNVO auf dem Vorhandensein eines qualifizierenden Bebauungsplans beruht. Ist wie im vorliegenden Fall kein Bebauungsplan vorhanden, gelten die in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten im unbeplanten Innenbereich als allgemein zulässig. Die Art der baulichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb fügt sich somit ein.</p>			
<p>Maß der baulichen Nutzung Das Bestandsgebäude wird in Grundfläche und Höhe nicht verändert. D.h. das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie z.B. Stellplatznachweis werden von der Baurechtsbehörde geprüft.</p>			
<p>Die Verwaltung ist der Auffassung, daß sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Es wird empfohlen dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</p>			

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/521/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.8 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen Zollenreute, Tafesch, Flst. Nr. 298/17 und 298/18, Kenntnisgabeverfahren</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/17 und 298/18 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 12,24 x 10,25 m. Die Firsthöhe des 27,1° geneigten Satteldaches beträgt 9,43 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoß und Obergeschoß ist je eine Wohneinheit vorgesehen. Das Dachgeschoß ist mit Bad, Kinderzimmern, Schlafzimmer und Abstellraum voll ausgebaut. Die Doppelgaragen haben die Abmessungen 6,65 x 8,00 m und 6,00 x 7,00 m und werden mit Flachdach ausgeführt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 04.02.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.</p> <p>Die Flurstücke Nr. 298/17 und 298/18 befinden sich im Teilbereich C des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen - Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO - Zahl der Vollgeschosse zwingend: II - Traufhöhe max.: 6,50 m - Firsthöhe max.: 9,50 m - Dachform: SD / WD / ZD - Dachneigung: 15-32° <p>Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p>			
<p>Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte, 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 checked="" type="checkbox"/> Ortschaft</p>			
Aulendorf, den 21.04.2020			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/522/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.9 Errichtung einer Gaube, Tannhausen, Hangelesweg 10, Flst. Nr. 118/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Dachgaube im Wohngebäude Hangelesweg 10, auf dem Grundstück Flst. Nr. 118/1 in Tannhausen. Die Gaube ist als stehende Gaube mit Satteldach und Dachneigung 25° vorgesehen. Als Dachdeckung kommen Betondachplatten wie auf dem Hauptdach zur Ausführung. Gaubenfront und Seitenwände werden mit Blech verkleidet. Die Gaubenbreite beträgt 3,20 m und die Dachlänge ist 17,52 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Froschweiheräcker vom 15.5.1966 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 06.04.2020</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Froschweiheräcker, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 (1) BauGB ergibt.</p> <p>Festsetzung Dachaufbauten Für die im Bebauungsplan vorgesehene 1 1/2 geschossige Bauweise ist unter Pkt. 3) b) folgende Festsetzung enthalten: Satteldach, Dachneigung 44°, Kniestock bis 70 cm, Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig.</p> <p>Die beantragte Breite der Dachgaube beträgt ca. 1/5 der zugehörigen Dachseite/Dachlänge, entspricht damit den o.g. Festsetzungen und ist somit zulässig. Auch Dachform, Dachneigung und Dachdeckung der Gaube orientieren sich am Hauptdach. Durch die Abmessungen und Gestaltung ordnet sich die Gaube dem Hauptdach unter.</p> <p>Das geplante Vorhaben hält die Festlegungen des qualifizierten Bebauungsplanes Froschweiheräcker vollständig ein und entspricht damit dem städtebaulichen Planungsrecht. Das Bauvorhaben ist deshalb nicht mehr zustimmungsbedürftig und wird dem Ausschuss für Umwelt und Technik lediglich zur Kenntnis gegeben.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis</p>			
<p>Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansicht</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft </p> <p>Aulendorf, den 21.04.2020</p>			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/524/2020	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.10 Errichtung einer Doppelgarage Aulendorf, Birkenweg 10, Flst. Nr. 1107/5			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1107/5, Birkenweg 10 in Aulendorf. Die Garage hat eine Grundfläche von 5,98 x 5,95 m, eine Höhe von 2,485 m und soll als Beton-Fertigteilgarage mit Flachdach ausgeführt werden. Es wird vorgesehen das Garagendach zu begrünen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Befreiung: Zulassung von Dachaufbauten</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Die beantragte Doppelgarage ist als Nebengebäude dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet und demnach planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Die Garage soll mit der Längswand auf der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1107/5 zu Flst. Nr. 1106/2 errichtet werden. Der Abstand Vorderkante Garage zur Straßenkante Birkenweg beträgt 5,49 m.</p> <p>Baugrenze Das Garagenbauwerk überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans Kronenberg in östlicher Richtung um ca. 2,00 m. Für diese Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB Abs. 2 erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt der o. g. Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt unter einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kronenberg nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze.</p>			
Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p>Aulendorf, den 21.04.2020</p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			

Die Verwaltung empfiehlt die Zulassung einer Ausnahme zur Veränderungssperre.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2020