

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates  
Zollenreute**

**vom 22.06.2020**

**im Ratssaal**

**Beginn: Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

**Ortschaftsrat/rätin**

Stephan Dangel

Pierre Groll

Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat

Beatrice Metzger Ortschaftsrätin

Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat

Dieter Schuhmacher Ortschaftsrat

Peter Sonntag Ortschaftsrat

Sandra Sonntag Ortschaftsrätin

Cornelius Strasser Ortschaftsrat

**Abwesend:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll
- 3 Antrag auf Ausscheiden von Ortschaftsrätin Metzger aus dem Ortschaftsrat und Verabschiedung  
Vorlage: 70/017/2020
- 4 Nachrücken von Herrn Dieter Schuhmacher  
- Feststellung von Hinderungsgründen  
- Verpflichtung als Ortschaftsrat  
Vorlage: 70/018/2020
- 5 Baugesuche
  - 5.1 Neubau eines Wohnhauses mit einer Einzelgarage  
Zollenreute, Im Tafesch 9, Flst. Nr. 298/5  
Vorlage: 40/528/2020/1
  - 5.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Zollenreute, Im Tafesch 15, Flst. Nr. 298/9  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/530/2020/1
  - 5.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Zollenreute, Im Tafesch 1, Flst. Nr. 298/1  
Vorlage: 40/531/2020/1
  - 5.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Zollenreute, Im Tafesch 14, Flst. Nr. 298/16  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/532/2020/1
  - 5.5 Neubau einer Halle mit Büro  
Zollenreute, Fridolin-Stark-Straße 9 , Flst. Nr. 239/5  
Vorlage: 40/536/2020/1
  - 5.6 Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten u. PKW-Garage  
Zollenreute, Im Tafesch 18, Flst. Nr. 298/14  
Vorlage: 40/541/2020/1
  - 5.7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Zollenreute, Im Tafesch 4, Flst. Nr. 298/23  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/545/2020/1
  - 5.8 Errichtung eines Carports  
Zollenreute, Imterstraße 40, Flst. Nr. 296/45  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/544/2020/1
  - 5.9 Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Zollenreute, Im Tafesch 22, Flst. Nr. 298/12  
Vorlage: 40/551/2020/1

- 5.10 Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 6 Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen  
- Beratung der Entwurfsplanung  
Vorlage: 10/171/2020/2
- 7 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 2**  
**Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll**

**Beschluss-Nr. 3**

**Antrag auf Ausscheiden von Ortschaftsrätin Metzger aus dem Ortschaftsrat und Verabschiedung**  
**Vorlage: 70/017/2020**

**Ausgangssituation:**

Ortschaftsrätin Beatrice Metzger hat Ihr Ausscheiden aus dem Ortschaftsrat Zollenreute beantragt.

Nach § 29 Abs. 1 a) Gemeindeordnung (GemO) besteht ein Hinderungsgrund dieses Ehrenamt auszuüben, wenn die Person Beamte oder Arbeitnehmer der Gemeinde ist. Frau Metzger tritt zum 01.06.2020 eine Arbeitsstelle bei der Stadtverwaltung Aulendorf an.

Frau Metzger ist seit 2014 Mitglied des Ortschaftsrat Zollenreute. Die Entscheidung über die Anerkennung der Ausscheidungsgründe obliegt dem Ortschaftsrat.

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat stellt fest, dass ein Hinderungsgrund nach § 29 Abs. 1 a) GemO vorliegt und Ortschaftsrätin Beatrice Metzger aus dem Ortschaftsrat ausscheidet.

**Beschluss-Nr. 4**

**Nachrücken von Herrn Dieter Schuhmacher**  
**- Feststellung von Hinderungsgründen**  
**- Verpflichtung als Ortschaftsrat**  
**Vorlage: 70/018/2020**

**Ausgangssituation:**

Durch das Ausscheiden von Ortschaftsrätin Beatrice Metzger muss dieses Mandat nachbesetzt werden. Als nächster Ersatzbewerber wurde bei der Kommunalwahl am 26.05.2019 Herr Dieter Schuhmacher festgestellt.

Herr Schuhmacher hat mitgeteilt, dass er als Nachrücker zur Verfügung steht.

Ein Hinderungsgrund nach § 29 GemO besteht nach heutigem Kenntnisstand nicht, sodass Herr Schuhmacher als Ortschaftsrat nachrücken und verpflichtet werden kann.

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat beschließt,

1. dass bei Herrn Dieter Schuhmacher kein Hinderungsgrund nach § 29 GemO vorliegt.
2. Herr Dieter Schuhmacher rückt für Frau Beatrice Metzger in den Ortschaftsrat der Ortschaft Zollenreute nach.

**Beschluss-Nr. 5**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 5.1**

**Neubau eines Wohnhauses mit einer Einzelgarage**  
**Zollenreute, Im Tafelesch 9, Flst. Nr. 298/5**  
**Vorlage: 40/528/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/5 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 10,64 x 9,74 m. Die Firsthöhe des 28° geneigten Satteldaches beträgt 8,04 m. Das Dach wird mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Auf dem Süddach ist eine Solarthermie-Anlage für die Brauchwassererwärmung vorgesehen. Die Garage erhält ein Flachdach mit Kiesschüttung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 04.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafelesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/21 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.2**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 15, Flst. Nr. 298/9**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/530/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/9 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus ist unterkellert, beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 11,98 x 10,99 m. Im Untergeschoß ist ein Fotostudio vorgesehen, welches über einen vorgelagerten Lichthof Tageslicht erhält. Die Firsthöhe des 28° geneigten Walmdaches beträgt 9,23 m. Das Dach wird mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Auf der Doppelgarage kommt ein Flachdach mit Kiesschüttung zur Ausführung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 06.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/21 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.3**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport**  
**Zollenreute, Im Tafesch 1, Flst. Nr. 298/1**  
**Vorlage: 40/531/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/1, im Tafesch 1 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet ein Vollgeschoss und hat die Abmessungen 12,30 x 11,55 m. Die Firsthöhe des 35° geneigten Satteldaches beträgt 6,67 m.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 07.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/1 befindet sich im Teilbereich A des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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 mit Dachneigung 15-42 °
- Dachform: WD / ZD mit Dachneigung 15-32°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.4**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 14, Flst. Nr. 298/16**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/532/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/16 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus ist unterkellert, beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 12,34 x 9,36 m. Die Firsthöhe des 27° geneigten Satteldaches beträgt 8,67 m. Das Dach wird mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Die Doppelgarage erhält ein Flachdach mit Kiesschüttung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 08.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/21 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.5**

**Neubau einer Halle mit Büro**  
**Zollenreute, Fridolin-Stark-Straße 9 , Flst. Nr. 239/5**  
**Vorlage: 40/536/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Halle mit Büro auf dem Grundstück Fridolin-Stark-Straße 9, Flurstück Nr. 239/5, in Zollenreute. Das geplante Gebäude dient einem gewerblichen Betrieb im Bereich Backwarenerzeugnisse.

Die Halle soll mit den Grundmaßen 10,53 x 35,54 m und einer Höhe von 7,20 m gebaut werden. Die Bauweise ist zweigeschossig mit Flachdach vorgesehen. Im Erdgeschoß sind Lagerräume, Technikraum, WC und ein Kühlraum eingeplant. Das Obergeschoß umfaßt zwei Büros, Teeküche, WC und Dusche. Die gesamte Nutzfläche beträgt 439,40 m<sup>2</sup>.

Der Hallenneubau soll als Stahlkonstruktion auf einer Betonbodenplatte errichtet werden. Die Außenwände werden mit Sandwichpaneelen verkleidet. Auf dem Flachdach kommen gedämmte Trapezblechelemente mit Folienabdichtung zur Ausführung. Zusätzlich wird eine aufgeständerte Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung auf dem Dach installiert.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Lohrer Esch vom 6.3.1998  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 13.05.2020  
Befreiung: Ausführung Flachdach ohne Dachbegrünung

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

In der Nutzungsschablone des Bebauungsplans sind für das Flst. Nr. 239/5 folgende Festsetzungen eingetragen:

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet Mi nach § 6 BauNVO  
Max. Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl GRZ: 0,6  
Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2  
Dachform / Dachneigung: FD begrünt / SD 20°-30°

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der geplante Hallenneubau mit seinen Nutzungen ist in einem Mischgebiet demnach zulässig.

Die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten, mit Ausnahme der Dachbegrünung.

**Befreiung nach § 31 BauGB**

Für die fehlende Dachbegrünung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich. Der Planer teilt mit, dass aufgrund der geplanten PV-Anlage keine Dachbegrünung ausgeführt werden kann. Ein Pflanzenbewuchs würde zu Teilverschattungen der PV-Module führen, was die Funktionsweise der PV-Anlage beeinträchtigt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und dem Erneuerbaren Wärmegesetz wird die regenerative Energieerzeugung gefördert und ist auch gewünscht. Gerade in Gewerbegebieten ist die Ausführung einer Dach-PV-Anlage gegenüber Freiflächen-PV-

Anlagen vorzuziehen. Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung nach § 31 BauGB zuzustimmen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung zur Ausführung des Flachdachs ohne Dachbegrünung wird zugestimmt.

**Beschluss-Nr. 5.6**

**Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten u. PKW-Garage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 18, Flst. Nr. 298/14**  
**Vorlage: 40/541/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und PKW-Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/14 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 12,98 x 10,17 m. Die Firsthöhe des 25° geneigten Satteldaches beträgt 8,74 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoß und Obergeschoß ist je eine Wohneinheit vorgesehen. Die Doppelgarage hat die Abmessungen 5,98 x 6,00 m und wird mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Zwischen Garage und Haus befindet sich ein 2,98 m breiter Gartengeräteraum mit Dachterrasse.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 20.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/14 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.7**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 4, Flst. Nr. 298/23**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/545/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/23 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 8,62 x 9,25 m. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldaches beträgt 7,25 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Die Doppelgarage hat die Abmessungen 6,00 x 7,00 m und wird 32° geneigtem Satteldach ausgeführt. Auf der Westseite ist eine stehende Gaupe mit Satteldach vorgesehen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 26.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/3 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

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 und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.8**

**Errichtung eines Carports**  
**Zollenreute, Imterstraße 40, Flst. Nr. 296/45**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/544/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft plant auf dem Grundstück Flst. Nr. 296/45 Imterstraße 40 in Zollenreute den Neubau eines Carports an die bestehende Garage. Der Carport hat die Grundfläche 5,00 m x 4,00 m und ca. 2,20 m Höhe. Der Carport ist in Holzkonstruktion erstellt und erhält ein Flachdach mit Blechdeckung. Es ist vorgesehen den Carport mit geeigneten Rankgewächsen einzugrünen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Großer Esch II. vom 11.08.1993

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 19.09.2019

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Esch II“, welcher für das Flst. Nr. 296/45 ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzt.

**Baugrenze**

Der Carport soll außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 ° bis 38 ° fest. Für die geplante Ausführung mit Flachdach ist ebenfalls eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Befreiungen in der näheren Umgebung**

In der Imterstraße 55, Flst. Nr. 296/9 wurde am 17.10.2000 eine Baugenehmigung mit Befreiung für einen Flachdach-Carport in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

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

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung zur Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.
3. Der Befreiung von der festgesetzten Dachform wird zugestimmt.

**Beschluss-Nr. 5.9**

**Neubau eines Wohnhauses mit Garage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 22, Flst. Nr. 298/12**  
**Vorlage: 40/551/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/12 in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus ist unterkellert, beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 10,25 x 10,25 m. Die Firsthöhe des 27° geneigten Zeltdaches beträgt 8,75 m. Das Dach ist nicht ausgebaut und wird mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Die Garage erhält ein Flachdach mit Kiesschüttung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 02.06.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/12 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- 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°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsrat Zollenreute und der Ausschuss für Umwelt und Technik erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss-Nr. 5.10**  
**Zeitnah eingereichte Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 6**

**Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen**  
**- Beratung der Entwurfsplanung**  
**Vorlage: 10/171/2020/2**

**Ausgangssituation:**

Aus der Bürgerschaft und dem Gemeinderat kamen in den vergangenen Monaten immer wieder Anfragen zu Einzelbauvorhaben außerhalb der Geltungsbereiche der Ortsabrundungssatzungen.

Die geltenden Ortsabrundungssatzungen in den Ortsteilen Blönried, Steinenbach, Münchenreute, Tannweiler, Tannhausen und Zollenreute stammen aus 1980 oder 1990 und stellen die aktuelle Abgrenzung des bebaubaren Innenbereichs und des nicht bebaubaren Außenbereichs dar.

Die Ortsteile der Stadt Aulendorf wollen und sollen sich moderat erweitern können. Die aktuellen Ortsabrundungen bilden die aktuellen ortsplanerischen Vorstellungen nicht mehr treffend ab, zudem ist ein Bezug zu den tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten nicht mehr gegeben.

Aus städtebaulichen Gründen soll eine Dorfentwicklung nicht nach dem Verfügbarkeitsprinzip betrieben werden, vielmehr soll die Erhaltung der Ortsbilder durch planerische Leitlinien gesichert und gleichzeitig auch die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung gelegt werden. Dies soll im Rahmen eines sinnvollen Verhältnisses von Innen- und Außenentwicklung in den Ortsteilen aufgezeigt werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2019 wurde das Büro LARS consult GmbH aus Memmingen mit den planerischen Leistungen für die Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen beauftragt.

In einem weiteren Schritt ist zu klären, welche Anforderungen an die dort realisierbaren Projekte gestellt werden und mit welchen Instrumenten deren Umsetzung gesichert werden kann. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die Regelungen des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich ausreichend sind, oder ob weitere Festsetzungen in den Ortsabrundungen ausgeschöpft werden sollen, um die ortsbildprägenden Gebäude in den Ortsteilen zu erhalten und eine angepasste Bebauung in den Ortsteilen sicher zu stellen.

Das Büro LARS consult GmbH hat zwischenzeitlich die Ortsteile analysiert und eine Entwurfsplanung für eine mögliche bauliche Erweiterung in den Ortsteilen vorgelegt.

Vor einer Beratung im Gemeinderat der Stadt Aulendorf soll zunächst eine Vorstellung der Entwurfsplanung für die Ortschaftsräte erfolgen. Hierfür wurde bereits, eine gemeinsame Sitzung mit allen Ortschaftsräten einberufen um eine gleichzeitige und gleichlautende Information für alle Ortschaftsräte zu erhalten.

**Beschlussantrag:**

Beratung

**Beschluss-Nr. 7**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....