



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/608/2020		
Sitzung am 14.10.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung	
TOP: 3.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage Aulendorf, Blumenau 6, Flst.Nr. 1757/18				
Ausgangssituation:				
<p>Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 19.05.2020 behandelt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben konnte wegen der fehlendem Sicherung der Erschließung nicht erteilt werden. Des Weiteren wurde das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Geschosse und der Kubatur kritisch bewertet.</p> <p>Das zuvor abgebrannte Wohnhaus hatte nach der Erweiterung eine Grundfläche von 12,45 x 7,00 m und umfasste Keller, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Die Firsthöhe des Mansarddaches betrug ca. 8,90 m gemessen vom Gelände.</p> <p>Die Planung vom 20.04.2020 sah an gleicher Stelle ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,24 m x 13,99 m vor. Die Firsthöhe des 30 ° geneigten Satteldaches betrug 8,95 m.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18 in Aulendorf. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 9,24 m x 13,49 m und ein 30 ° geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,53 m. Für Pkw und Fahrräder ist eine 5,12 m x 7,50 m große Garage mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Zusätzlich werden auf dem Grundstück zwei befestigte Stellplätze nachgewiesen. Das Dach ist nicht ausgebaut. Im Erdgeschoß ist eine zusätzliche Einliegerwohnung eingerichtet.</p> <p>Der Bauherr hat die Planung wie folgt reduziert:</p>				
	Bestands- gebäude	Bauantrag v. 20.04.2020	Aktueller Bauantrag	Differenz
Hausbreite	7,00 m	10,24 m	9,24 m	-1,0 m
Hauslänge	12,45 m	13,99 m	13,49 m	-0,50 m
EFH Rohfußbodenhöhe	559,39 m ü. NN	558,60 m ü. NN	558,50 m ü. NN	-0,10 m
Firsthöhe	8,90 m	8,95 m	8,53 m	-0,42 m
Traufhöhe	4,10 m	6,00 m	5,86 m	-0,14 m
Anzahl Wohnungen	1	2	1 und Einliegerwohnung	-
Planungsrechtliche Beurteilung				
Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich				
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB				
Gemarkung: Aulendorf				
Eingangsdatum: 10.09.2020				
<p>Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums Aulendorf im Bereich „Blumenau“. Die Ansiedlung „Blumenau“ besteht aus 6 Wohnhäusern und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO eingestuft</p>				

werden.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich 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.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das beantragte Einfamilienhaus ist von der Art der baulichen Nutzung demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO ist in der Blumenau eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche der vorliegenden Planung ist größer als die GRZ der Umgebung.

In der Umgebung vorhandene Überbauung mit Wohngebäuden und Garagen:

	GRZ Bestand	GRZ geplant
Blumenau 2	0,22	
Blumenau 4	0,21	
Blumenau 6	0,32	0,45
Blumenau 8	0,12	

Nach Rückmeldung der Baurechtsbehörde hält die vorliegende Planung zwar die Firsthöhe des abgebrannten Bestandsgebäudes ein. Das Einfügen gem. § 34 BauGB ist nach Ansicht der Baurechtsbehörde nicht gegeben, da die überbaute Grundstücksfläche im Vergleich zu den umliegenden Wohngebäuden nach wie vor zu hoch ist.

Erschließung Baugrundstück

Die Zufahrtstraße Grundstück Flst. Nr. 1757 ist öffentlich nicht gewidmet. Es handelt sich um eine private Erschließungsstraße. Da für das Grundstück Flst.Nr. 1757/18 kein gesichertes Geh- und Fahrrecht existiert, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Dem Bauherrn wird empfohlen seine Planung mit der Baurechtsbehörde und der Stadt Aulendorf abzustimmen. Außerdem hat der Antragssteller die gesicherte Erschließung des Baugrundstücks durch Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 1757 nachzuweisen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Pläne abgelehnter Bauantrag, Einspruch Interessengemeinschaft Blumenau

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 06.10.2020