

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/611/2020</b>	
Sitzung am 14.10.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.3    Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im UG und Einliegerwohnung Aulendorf, Josef-Rieck-Straße, Flst. Nr. 589/12 Antrag auf Befreiung</b>			
<b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im UG und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 589/12, Josef-Rieck-Straße in Aulendorf  Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 8,42 m x 13,35 m. Im Untergeschoss ist eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie eine Einliegerwohnung untergebracht. Das Erdgeschoß hat einen 5,95 m x 6,48 m großen Flachdachanbau mit extensiver Dachbegrünung. Auf der Südseite ist eine 5,52 m tiefe und 10,42 m breite Terrasse vorgesehen. Das ausgebaute Dachgeschoß mit 24° geneigtem Satteldach hat eine Kniestockhöhe von 1,67 m. Die Firsthöhe beträgt 7,07 m vom Fertigfußboden im Erdgeschoss. Vor der südlichen Giebelwand kommt ein Balkon mit der Grundfläche von 2,06 m x 8,30 m zur Ausführung.			
<b>Planungsrechtliche Beurteilung</b> Bebauungsplan:        Schützenhausstraße vom 04.01.2008 Rechtsgrundlage:      § 30 BauGB Gemarkung:            Aulendorf Eingang:                15.09.2020 Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.			
<b>Festsetzungen</b>	<b>zulässige Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>	
WA	Wohngebiet allgemein	Wohnhaus mit Doppelgarage	✓
Geschosse	2 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse	✓
o	offene Bauweise	offene Bauweise	✓
GH in m SD/PD/FD	8,50 (EFH 605,50+ 8,50) ^=614,00 müNN	7,07 EFH 605,92+ 7,07 ^=612,99 müNN	✓
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		675,00	✓
GRZ 0,35	236,00 zzgl. Garagen	196,00 50,00	✓
Bruttorauminhalt über EFH	max. 1.400 m <sup>3</sup>	1154,24 m <sup>3</sup> incl. UG	✓
EFH	605,50 m +- 0,25 m	605,92 m	x
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>			
Dachform	SD, PD, FD	SD	✓
Dachneigung Wohnhaus SD/PD/FD	0° - 30°	Satteldach 24°	✓
Garage SD/PD/FD	0° - 30° Bei FD 0° - 15° extensive Begrünung	Flachdach 0°	✓

Bis auf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) werden die dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

### **Geländeanpassung und EFH**

Das Gelände des Baugrundstücks ist nicht ebenerdig, sondern ist von der Straße her stark ansteigend. Da die Garage im Keller untergebracht ist ergibt sich eine entsprechende steile Garagenabfahrt. Aus diesem Grund wurde vom Antragssteller die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) des Wohngebäudes auf 605,92 m geändert. Die Bezugshöhe für das Flst. Nr. 589/12 ist gemäß Bebauungsplan mit 605,50 m +/- 0,25 m festgesetzt. Die max. zulässige EFH wird vom Vorhaben um 0,42 m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Befreiungen der EFH in der näheren Umgebung**

Bei folgenden Wohngebäuden wurden Befreiungen von der festgesetzten EFH erteilt:

<b>Josef-Rieck-Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>EFH Bebauungspl an</b>	<b>EFH Planung</b>	<b>Datum Befreiung</b>
<b>22</b>	589/7	604,50 m NN	605,00 m NN	02.07.2008
<b>26</b>	589/11	606,00 m NN	606,50 m NN	27.11.2008

Da die Garagenabfahrt in das Gelände einschneidet ist die Errichtung einer Stützmauer zur Geländeabfangung erforderlich. Die geplante Stützmauer entlang der nördlichen Nachbargrenze zum Flst. Nr.589/7 hat eine Höhe von ca. 0,7 m über die Geländeoberkante. Bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf beträgt die Höhe der Stützmauer 1,0 m. Für die Errichtung der südlich geplanten Terrasse ist ebenfalls eine Geländeabfangung durch eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,00 m erforderlich.

Nach Pkt. 2.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die Maximalhöhe der zulässigen Erdaufschüttung 0,30 m. Geländeänderungen sind, soweit erforderlich, in folgenden Planungsfällen zugelassen:

zur Anpassung des Geländes

-an die Geschossebenen

-an Garagen

-an Strasse und zur Herstellung der Zufahrts-/ Zugangsflächen

-an Flächen für Freisitzplätze

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### **Abstandsfläche Fahrradgarage**

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 sind Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die Höhe der Fahrradgarage beträgt 3,25 m. Ggf. ist die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

### **Ergebnis**

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung zur Änderung der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe auf 605,92 m ü NN wird zugestimmt.
3. Die Baurechtsbehörde wird gebeten die Abstandsflächen der Fahrradgarage zu überprüfen.

**Anlagen:**

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten  
06.10.2020

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 06.10.2020