



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/628/2020</b>	
Sitzung am 18.11.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.5    <b>Neubau eines Wohnhauses mit Garage Münchenreute, Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 Bauvoranfrage</b></b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 in Münchenreute.</p> <p>Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 7,75 m x 11,00 m. Die Garage ist 5,90 m x 8,40 m groß. Garage und Wohnhaus sollen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Das beantragte Werkstattgebäude beansprucht eine Grundfläche von 9,68 m x 10,46 m und soll im Bereich des Bestandsgebäudes errichtet werden. Das Werkstattgebäude überschreitet die Baugrenze geringfügig um ca. 0,80 m.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll folgende Frage verbindlich geklärt werden: Kann eine Befreiung von der Ortsabrundungssatzung Münchenreute zur Überschreitung der Baulinie erteilt werden?</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:    Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994            Rechtsgrundlage:    § 34 BauGB, Innenbereich            Gemarkung:        Blönried            Eingangsdatum:    30.10.2020</p> <p><b>Wohnhaus mit Garage</b> Das geplante Wohnhaus mit Garage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute, aber außerhalb der Baugrenze. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest. Das Wohnhaus mit Garage befindet sich komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar. Eine komplette Überschreitung der Baugrenze wird von Seite der Verwaltung nicht befürwortet.</p> <p>Im Würzbühl 16, Flst.Nr. 519/1 wurde am 01.08.2017 der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau Doppelhaus mit Carport beantragt. Etwa die Hälfte der Grundfläche des geplanten Doppelhauses überschritt die Baugrenze. Am 20.09.2017 wurde vom Technischen Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt.</p> <p><b>Werkstattgebäude</b> Das Werkstattgebäude befindet sich innerhalb der Umgrenzungslinie der Ortsabrundungssatzung Münchenreute und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Ortsabrundungssatzung legt für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise fest. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung vorgeschrieben.</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Werkstattgebäudes beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach 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.</p>			

**Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das Werkstattgebäude ist demnach zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Das Werkstattgebäude beansprucht eine größere Grundfläche als das beantragte Wohnhaus. Angaben über die Gebäudehöhe liegen nicht vor. Eine Beurteilung des Maß der baulichen Nutzung ist somit nicht möglich.

Der Bauherrschaft und dem Planer wurde im Vorgespräch am 15.10.2020 ausdrücklich erläutert, dass die Überplanung der Fläche außerhalb der Baugrenze sehr geringe Aussichten auf eine Genehmigungsfähigkeit hat. Die Baugrenze wird nicht überschritten. Wohnhaus und Garage sollen komplett außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Argumentation des Antragsstellers bezüglich der Oberflächenversiegelung, der Mehrkosten bei der Erschließung und dem Erhalt der Streuobstwiese kann von der Verwaltung nur ansatzweise geteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum geplanten Wohnhaus mit Garage nicht zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt der Errichtung des Wohnhauses mit Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche das gemeindliche Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Werkstattgebäude wird zugestimmt.

**Anlagen:** Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Anschreiben

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 10.11.2020