



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 09.12.2020, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Nutzungsänderung zur Umnutzung von den Räumen "Abwasser & Technik" im UG zu Werkstatt & Lagerräumen
Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15
 - 2.2** Abbruch Garage und Neubau Fertigteilarge
Steinenbach, Grundesch 19, Flst. Nr. 804/52
 - 2.3** Neubau Betriebsgebäude mit Lagerhalle
Aulendorf, Hasengärtlestraße 76, Flst. Nr. 1570
 - 2.4** Neubau eines Doppelhauses mit Garagen
Zollenreute, Im Tafesch 10 und 10/1, Flst. Nr. 298/19 und 298/20
Kenntnisgabeverfahren
 - 2.5** Abbruch einer Garage und Neubau einer Garagen-, Carport- und Lageranlage in Fertigteilarbauweise
Aulendorf, Löwenbreitestraße 16, Flst. Nr. 236/10
 - 2.6** Nachtragsbaugesuch - Aufbau einer Dachgaube, Erstellung einer Gartenlaube
Rugetsweiler, Tobelweg 16, Flst. Nr. 168 und 168/1
 - 2.7** Anbau eines Wintergartens
Aulendorf, Hauptstraße 46, Flst. Nr. 95/1
 - 2.8** Neubau eines Carports für 2 Stellplätze
Tannhausen, Wiesenrainstraße 6, Flst. Nr. 136
Antrag auf Befreiung
 - 2.9** Nutzungsänderung eines Imbisses zu kulturellen Vereinsräumen
Aulendorf, Bachstraße 22, Flst. Nr. 191
 - 2.10** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Tafesch 3, Flst. Nr. 298/2
 - 2.11** Umbau Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss
Aulendorf, Am Eisenbühl 10, Flst. Nr. 1126/7
Antrag auf Befreiung
- 3** Kalkulation der Wasser- und zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2021 - Vorberatung
- 4** Verschiedenes
- 5** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/633/2020											
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
TOP: 2.1 Nutzungsänderung zur Umnutzung von den Räumen "Abwasser & Technik" im UG zu Werkstatt & Lagerräumen Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15													
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung von den Räumen "Abwasser & Technik" im UG zu „Werkstatt & Lagerräumen“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 Spitalweg 37 in Aulendorf.</p> <p>Der Eigentümer hat das bisherige Hauptgewerbe (Leiterplattentechnik) zwischenzeitlich abgemeldet. Im Gebäude sind derzeit noch weitere gewerbliche Nutzungen als Lagerräume eingerichtet. Die nun beantragte Umnutzung umfaßt folgende Nutzflächen, Werkstatt: 47,50 m², Lager: 47,50 m², Büro: 12,00 m².</p> <p>Das oben genannte Grundstück weist nach Südosten eine rund 900 m² große Grünfläche auf. Auf den Freiflächen des Grundstücks findet ein gewerblicher Autohandel statt. Der Autohandel wurde bereits zum 01.08.2019 beim Gewerbeamt angemeldet. Die Kraftfahrzeuge welche gehandelt werden, stehen auf befestigten Flächen wie Zufahrt/Stellplätze aber auch auf der Grünfläche. Aus diesem Grund wurden von der Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 24.09.2020 Unterlagen zur genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung angefordert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Achberg 1 vom 24.01.1984 Rechtsgrundlage: §30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.11.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Achberg 1. Das Flurstück 1707/15 ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Gewerbegebiet GE</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl GRZ</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl GFZ</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Bauweise offen</td> <td>Gebäuelänge bis 50 m</td> </tr> </table> <p>Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen zulässig. Die beantragte Nutzungsänderung zu Werkstatt, Lagerräumen und Kfz-Handel kann als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Nach der Art der baulichen Nutzung ist das beantragte Vorhaben demnach zulässig.</p> <p>Stellplätze Gemäß den Unterlagen werden 5 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 vorgesehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.</p>				Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	Anzahl der Vollgeschosse	II	Grundflächenzahl GRZ	0,4	Geschoßflächenzahl GFZ	0,8	Bauweise offen	Gebäuelänge bis 50 m
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE												
Anzahl der Vollgeschosse	II												
Grundflächenzahl GRZ	0,4												
Geschoßflächenzahl GFZ	0,8												
Bauweise offen	Gebäuelänge bis 50 m												

Baugrenze

Im vorliegenden Lageplan sind die Stellflächen für die zu verkaufenden Kfz dargestellt. Die Stellfläche liegt teilweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans.

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde sind die genannten Stellplätze dem Kfz-Handel und somit der beantragten Nutzungsänderung zugeordnet. Es handelt sich nicht um Stellplätze welchen dem vorhandenen Hauptgebäude zugeordnet sind. Für die Errichtung der Stellplätze zur gewerblichen Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich

Eine Verschiebung der Stellplätze in die überbaubare Grundstücksfläche würde mehr Bodenversiegelung in Form von Zufahrtsflächen erfordern. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Stellplätze zur gewerblichen Nutzung, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss UG, Angaben zu gewerblichen Anlagen

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/637/2020																		
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																	
TOP: 2.2 Abbruch Garage und Neubau Fertigteilgarage Steinenbach, Grundesch 19, Flst.Nr. 804/52																				
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch Garage und Neubau Fertigteilgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 804/52, Grundesch 19, in Steinenbach.</p> <p>Die abzubrechende Garage wurde als überdachter Stellplatz mit den Abmessungen 3,00 m x 6,50 m genehmigt. Nachträglich wurden die Außenwandflächen geschlossen und ein Garagentor eingebaut. Diese soll abgebrochen und durch eine Fertigteilgarage mit den Abmessungen von 7,45 m x 5,98 m ersetzt werden. Die beantragte Garage wird in Flachdachbauweise aus Stahlbeton hergestellt und erhält eine extensive Dachbegrünung. Die Attikahöhe des Flachdachs beträgt 2,63 m.</p> <p>Das Garagenbauwerk soll direkt an das Wohnhaus angegliedert werden. Die Garagenzufahrt wird entsprechen dem neuen Gargentor um 1,95 m verbreitert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Grundesch II vom 22.12.1995 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 06.11.2020 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans Nutzungsschablone 3</p> <table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Allgemeines Wohngebiet WA nach</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I + IUG</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,35</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach mit Dachneigung 33°-44°</td> </tr> <tr> <td>Max. Traufhöhe.</td> <td>3,45 ü. EFH</td> </tr> </table> <p>Baugrenze Die geplante Fertigteilgarage überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans um ca. 4,00 m in östlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 Bau GB erforderlich.</p> <p>Dachform und Dachneigung Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet Grundesch Satteldächer mit Dachneigung 33°-44° fest. Für die Beantragte Flachdachbauweise ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets sind bereits Garagen mit Flachdachbauweise vorhanden.</p> <p>Bisherige Befreiungen in der näheren Umgebung Bebauungsplan Grundesch II</p> <table border="1"> <tr> <td>Karl-Rehm-Str. 1</td> <td>Flst. Nr. 804/55</td> <td>Befreiung für Überschreitung der Baugrenze mit Carport vom 29.05.1991</td> </tr> </table> <p>Nach Kenntnisstand der Verwaltung gibt es in der näheren Umgebung keine genehmigten</p>				Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA nach	Zahl der Vollgeschosse	I + IUG	Grundflächenzahl	0,35	Geschossflächenzahl	0,5	Bauweise	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	Dachform	Satteldach mit Dachneigung 33°-44°	Max. Traufhöhe.	3,45 ü. EFH	Karl-Rehm-Str. 1	Flst. Nr. 804/55	Befreiung für Überschreitung der Baugrenze mit Carport vom 29.05.1991
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA nach																			
Zahl der Vollgeschosse	I + IUG																			
Grundflächenzahl	0,35																			
Geschossflächenzahl	0,5																			
Bauweise	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig																			
Dachform	Satteldach mit Dachneigung 33°-44°																			
Max. Traufhöhe.	3,45 ü. EFH																			
Karl-Rehm-Str. 1	Flst. Nr. 804/55	Befreiung für Überschreitung der Baugrenze mit Carport vom 29.05.1991																		

Garagen in Flachdachbauweise.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze nach § 31 BauGB wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die geänderte Dachform und Dachneigung nach § 31 BauGB wird zugestimmt.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiung, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020

Maß der baulichen Nutzung

Das Beantragte Gebäude hält die max. zulässigen Obergrenzen des Planeinschriebs „VBP Heydt“ ein.

Stellplätze

Gemäß den Bauantragsunterlagen ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 1570 die Anlage von 7 Stellplätze geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Belange von Umwelt und Naturschutz

Nach den Angaben zu gewerblichen Anlagen ist von 10 Beschäftigten in der Arbeitsstätte auszugehen. Es gibt keine Einwirkungen in Form von Gefahrstoffen bzw. wassergefährdenden Stoffen für Beschäftigte und Umwelt. Die Bestimmungen bezüglich dem Immissionsschutz werden von der Baurechtsbehörde und den Fachbehörden geprüft.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem „VBP Heydt“ sind in den Lageplan übernommen worden.

Baukörperstellung – Betriebsgebäude mit Lagerhalle

Die Hauptbaukörper des beantragten Betriebsgebäudes mit Lagerhalle stimmen in der Ausrichtung mit dem Baufenster des „VBP Heydt“ überein. Die Umgrenzung durch das Baufenster wird eingehalten.

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 erhalten das Bauvorhang somit nur noch zu Kenntnis.

Beschlussantrag:

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des „VBP Heydt“ Satzungsbeschluss vom 09.11.2020 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/647/2020															
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung														
<p>TOP: 2.4 Neubau eines Doppelhauses mit Garagen Zollenreute, Im Tafesch 10 und 10/1, Flst. Nr. 298/19 und 298/20 Kenntnisgabeverfahren</p>																	
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 10 und 10/1 im Tafesch in Zollenreute.</p> <p>Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 12,50 x 14,65 m. Die Firsthöhe des 30,0° geneigten Satteldaches beträgt 9,43 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Es sind zwei Wohneinheiten vorgesehen die durch eine mittige Wohnungstrennwand abgegrenzt sind. Jeder Wohneinheit ist jeweils eine 2,98 m x 5,98 m große Garage in Flachdachbauweise sowie ein Stellplatz zugeordnet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 10.11.2020</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. 10 und 10/1 befinden sich im Teilbereich C des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:</p> <table border="1"> <tr> <td>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude:</td> <td>2 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Überbaubare Grundstücksfläche GRZ:</td> <td>0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse zwingend:</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe max.:</td> <td>6,50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.:</td> <td>9,50 m</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>SD / WD / ZD</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>15-32°</td> </tr> </table> <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>				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°
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>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, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten</p>																	

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 01.12.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/640/2020	
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.5 Abbruch einer Garage und Neubau einer Garagen-, Carport- und Lageranlage in Fertigteilbauweise Aulendorf, Löwenbreitestraße 16, Flst. Nr. 236/10</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch einer Garage und Neubau einer Garagen-, Carport- und Lageranlage in Fertigteilbauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 236/10, Löwenbreitestraße 16 in Aulendorf.</p> <p>Die vorhandene Garage an der östlichen Grundstücksgrenze soll abgebrochen und durch eine größer Garage mit überdachtem Stellplatz und Lagerraum ersetzt werden. Der beantragte Neubau soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und beansprucht eine Grundfläche von 6,00 m x 9,00 m. Die Konstruktion wird aus Stahlbetonfertigteilen errichtet. Die Oberkante des Flachdachs hat eine Höhe von 2,52 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 16.11.2020</p> <p>Das Flurstück Nr. 236/10 liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt 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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, einen Handwerksbetrieb und einen Betrieb des LAZBW und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck. Die geplante Garage ist der Hauptnutzung Wohnhaus auf dem Grundstück zugeordnet und demnach planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung In allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen gem. § 17 BauNVO folgende Obergrenzen nicht überschritten werden. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 Das Vorhaben hält das Maß der baulichen Nutzung ein und ist demnach planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Stellplätze Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück Flurstück Nr. 236/10 nachgewiesen. Der Stellplatznachweis wird durch die Baurechtsbehörde</p>			

geprüft.

Ergebnis

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

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/642/2020	
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.6 Nachtragsbaugesuch - Aufbau einer Dachgaube, Erstellung einer Gartenlaube Rugetsweiler, Tobelweg 16, Flst. Nr. 168 und 168/1</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Aufbau einer Dachgaube und die Erstellung einer Gartenlaube auf den Grundstücken Flst. Nr. 168 und 168/1, Tobelweg 16 in Zollenreute.</p> <p>Mit der geplanten Dachgaube soll der Einbau eines Bads im Dachgeschoß des Wohnhauses ermöglicht werden. Es soll eine 5,82 m breite Schleppgaube mit einer Ziegeldeckung zur Ausführung kommen. Auf dem Anwesen ist eine ehemalige Dunglege vorhanden welche zur Gartenlaube umgenutzt werden soll. Die Gartenlaube hat eine Grundfläche von 4,80 m x 6,57 m. Das 4° geneigten Flachdachs ist am First 2,63m hoch und wird mit Trapezblech eingedeckt.</p> <p>Die o.g. Dachgaube und die Gartenlaube wurden bereits erstellt. Mit Schreiben vom 08.10.2020 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 19.11.2020</p> <p>Die Grundstücke Flst. Nr. 168 und 168/1, Tobelweg 16 in Zollenreute befinden sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p> <p>Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt nicht vor.</p> <p>Dachausbau Wohnhaus Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.</p> <p>Nach § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen außenverträglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden, die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, 			

Mit dem beantragten Dachausbau im vorhandenen Wohnhaus werden die o.g. Grundsätze § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB erfüllt. Nach Mitteilung der Baurechtsbehörde, könnte der Dachausbau mit der Schleppgaube als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB eingestuft werden.

Dachgaube

Die Breite der Schleppgaube beträgt 5,82 m. Bei einer Gebäudebreite des Wohnhauses von 14,00 m entspricht dies einem Anteil von 41,57 %. Gemäß dem Leitfaden Dachaufbauten der Stadt Aulendorf sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Gartenlaube

Gemäß der Baurechtsbehörde ist die geplante Nutzungsänderung „Dunglege“ zu „Gartenlaube“ als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Vom Grundsatz her werden durch die Nutzungsänderung „Dunglege“ zu „Gartenlaube“ keine öffentlichen Belange berührt. Aufgrund der abgelegenen Lage im Tobelweg 16 und der Eingrünung durch vorhandene Bäume ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erfolgt.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibungen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft | |

Aulendorf, den 01.12.2020

erwarten. Eine Ansammlung von Wintergartenvorbauten, ist in der Hauptstraße in Aulendorf aus Sicht der Verwaltung nicht denkbar und vertretbar.

Städtisches Grundstück

Grundsätzlich ist es rechtlich möglich auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten ohne Grundstückseigentümer zu sein. Bei dem Baugrundstück Flst. Nr. 95/1 handelt es sich um einen Straßenteil, der als Gehweg entlang der Hauptstraße benutzt wird. Der Gehweg ist öffentlich gewidmet und im Besitz der Stadt Aulendorf. Die Hauptstraße Flst. Nr. 95 ist im Besitz des Landes Baden-Württemberg. Die verkehrsrechtlichen Belange der geplanten Wintergartenbebauung werden von der Baurechtsbehörde mit der Straßenbaubehörde geprüft.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt keine Zustimmung und Genehmigung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, 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 01.12.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/646/2020			
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung		
<p>TOP: 2.8 Neubau eines Carports für 2 Stellplätze Tannhausen, Wiesenrainstraße 6, Flst. Nr. 136 Antrag auf Befreiung</p>					
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Carports für 2 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 136, Wiesenrainstraße 6 in Tannhausen.</p> <p>Der geplante Carport hat die Abmessungen 5,93 m x 6,10 m und soll außerhalb der Baugrenze mit einem Abstand von 1,0 m zur Wiesenrainstraße errichtet werden. Es wird eine Holzkonstruktion auf Betonfundamenten ausgeführt. Das Flachdach erhält eine Blecheindeckung und hat eine Höhe von 2,34 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Froschweiheräcker“ vom 22.10.1994 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 23.11.2020</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Froschweiheräcker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 sieht vor, dass Garagen nach Möglichkeit in massiver Bauweise unter dem gemeinsamen Dach des Wohngebäudes angebaut werden sollen. Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 20° zu erstellen. Die Dacheindeckung hat mit demselben Material wie auf dem Hauptgebäude zu erfolgen.</p> <p>Die Errichtung eines Carports mit der Grundfläche von 36,17 m² (5,93 m x 6,10 m) ist gem. Anhang zu § 50 (1) LBO nicht mehr verfahrensfrei.</p> <p>Baugrenze Der Carport soll außerhalb des Baufensters/Baugrenze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Dachform Für die geänderte Ausführung der Dachform (Flachdach anstatt Satteldach) ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich</p> <p>Bisherige Befreiungen im Bereich Bebauungsplan „Froschweiheräcker“:</p>					
Straße	Flst. Nr.	Gebäude	Dachform	Baugrenze	Datum Befreiung / Baugenehmigung
Hauser-Str. 11	112	Carport	Flachdach	überschritten	27.02.2013
Riedbachstr. 5	150/14	Garage	Flachdach	überschritten	12.04.1995
Riedbachstr. 7	150/15	Carport	Flachdach	überschritten	24.05.2000
Wiesenrainstr. 4	135	Garage	Flachdach	überschritten	28.03.2011

In der Riedbachstr. 7, Flst. Nr. 150/15 wurde die Befreiung für das Nachtragsbaugesuch erteilt.

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

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gem. § 31 BauGB zugestimmt
3. Der Befreiung für die Ausführung mit Flachdachbauweise wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/645/2020	
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.9 Nutzungsänderung eines Imbisses zu kulturellen Vereinsräumen Aulendorf, Bachstraße 22, Flst. Nr. 191			
<p>Ausgangssituation: Die Bauvoranfrage zum oben genannten Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss am 18.09.2019 behandelt. Aufgrund des ungeklärten Stellplatznachweis wurde von der Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 21.11.2019 der Bauherr aufgefordert die Stellplatzthematik mit der Stadt Aulendorf zu lösen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll die Nutzungsänderung zu kulturellen Vereinsräumen des seit Jahren aufgegebenen Metzgereifachgeschäfts in der Bachstraße 22, Flst. Nr. 191, in Aulendorf beantragt werden. Für die Räumlichkeiten liegt derzeit eine Nutzungsgenehmigung als Imbiss ohne Sitzgelegenheiten vor. Die genannten Räumlichkeiten werden bereits vom Friedensverein genutzt.</p> <p>Nach den vorangegangenen Nutzungen sollen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss vom Antragsteller in Teilbereichen umgenutzt werden. Die bestehenden Räume werden als Gebetsraum, Unterrichtsraum und Raum für gemeinsame Aktivitäten und Essen genutzt.</p> <p>Der die Bauvoranfrage stellende Friedensverein ist eine Verschmelzung von aus Syrien stammenden Flüchtlingen, die sich in Aulendorf und Bad Waldsee gemeinschaftlich organisieren. Einige führende Vereinsmitglieder sind in Aulendorf und Bad Waldsee bekannt. Gemeinsam möchten sie in Aulendorf ein kulturelles Zentrum für Migranten schaffen, die sich auch in der Religionsausübung zusammenfinden. Neben verschiedenen religiösen Rituale, Arabischunterricht für Kinder, Deutschunterricht für Frauen sollen auch kulturelle Aktivitäten und gemeinsames Essen und Basteln stattfinden. Der Verein möchte mit der Einrichtung Menschen auch bei der positiven Integration unterstützen.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Belange zur Versammlungsstätte, hinsichtlich Brandschutz und Fluchtwege, werden von der unteren Baurechtsbehörde geprüft.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan: Innenstadt; Innenstadt- 1. Änderung Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.11.2020</p> <p>Das Bauvorhaben im vorliegenden Fall ist als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig und muss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die vorgesehene Nutzung ist im festgesetzten Mischgebiet der Innenstadt zulässig. Gemäß § 6 (2) 5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Nutzung im Mischgebiet genehmigungsfähig.</p> <p>Erhaltungssatzung Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein</p>			

oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes und der Stadtgestalt gerichtet. Unter dem Ortsbild ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen. Unter der Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten.

Mit der Nutzungsänderung sind keine Baumaßnahmen an den Außenfassaden des bestehenden Gebäudes verbunden. Von der geplanten Nutzungsänderung sind keine Auswirkungen auf das typische Ortsbild und die Stadtgestalt zu erwarten.

Der geplanten Nutzungsänderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18.09.2019 bereits zugestimmt. Die Nutzungsänderung ist aus Sicht der Baurechtsbehörde grundsätzlich genehmigungsfähig.

Stellplatznachweis

Am 08.05.2020 wurde dem Antragssteller vom Baurechtsamt schriftlich mitgeteilt das für die geplante Nutzungsänderung drei Stellplätze (gemäß LBO-VwV Stellplätze zu Versammlungsstätten) nachzuweisen sind.

Der Teilbereich des Gebäudes Bachstraße 22, Flst. Nr. 191 den die Nutzungsänderung betrifft war ursprünglich eine Metzgerei. Für diesen Gebäudeteil gab und gibt keinen Vertrag für die Ablösung der Stellplatzpflicht.

Der Antragssteller will die erforderlichen Stellplätze über einen privaten Stellplatzmietvertrag nachweisen. Bis jetzt liegt der Stadt kein entsprechender Nachweis bzw. Mietvertrag vor. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlage, Grundriss, Ansicht

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/648/2020	
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.10 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Zollenreute, Im Tafelesch 3, Flst. Nr. 298/2			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/2 in Zollenreute. Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 9,69 m x 9,88 m. Es ist unterkellert, beinhaltet ein Vollgeschoß sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 40° geneigten Satteldaches beträgt 8,48 m. Die beantragte Doppelgarage mit einer Grundfläche von 6,52 m x 8,00 m erhält ebenfalls ein Satteldach und ist direkt an die Nachbargarage Flst. Nr. 298/4 angebaut.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 30.11.2020</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. 298/2 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>			
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 checked="" type="checkbox"/> Ortschaft </p> <p>Aulendorf, den 01.12.2020</p>			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/596/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.09.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
09.12.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.11 Umbau Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss Aulendorf, Am Eisenbühl 10, Flst. Nr. 1126/7 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Das vorliegende Bauvorhaben wurde am 23.09.2020 im Technischen Ausschuss der Stadt Aulendorf behandelt. Das Einvernehmen zur Erweiterung der gewerblichen genutzten Fläche im Untergeschoss wurde <u>nicht</u> erteilt. Die gewerbliche Erweiterung in einem reinen Wohngebiet wurde als nicht gebietsverträglich bewertet.</p> <p>Betriebsbeschreibung gewerbliche Nutzung Am 16.11.2020 wurde vom Antragssteller eine detaillierte Betriebsbeschreibung bei der Stadt Aulendorf eingereicht mit der Bitte über das Bauvorhaben erneut zu beraten. Aus der beiliegenden Betriebsbeschreibung geht hervor, dass überwiegend nur an einem Fahrzeug gearbeitet werden wird. Durch den beantragten separaten Kundeneingang können die Zyklen der Toröffnungen weiter minimiert werden. Der neu beantragte Pkw-Annahme/Übergabepplatz ist nicht als Werkstatt-Arbeitsplatz gedacht. Es werden Fahrzeugschaden/Gutachten und Bewertungsgutachten erstellt. Die vorgegebenen Grenzwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm werden eingehalten. Der Antragssteller weist darauf hin, dass es sich nicht um einen klassischen Werkstattbetrieb handelt und somit keine störenden Immissionen zu erwarten sind.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 1126/7, Am Eisenbühl 10 in Aulendorf.</p> <p>Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus hat die Abmessungen 11,19 m x 15,42 m. Im Dachgeschoß mit 0,50 m hohem Kniestock und 33 ° geneigten Satteldach sollen zur Wohnraumerweiterung zwei Dachgauben eingebaut werden. Je Dachhälfte ist jeweils eine Flachdachgaube mit einer Breite von 7,89 m vorgesehen. Die Gaubenwände werden mit rotbraunen Holzschichtstoffplatten verkleidet. Das Gaubendach wird mit Blechdeckung ausgeführt.</p> <p>Im Untergeschoß soll die vorhandene Gewerbenutzung um insgesamt 56,72 m² Nutzfläche erweitert werden. Der südliche Erweiterungsanbau umfasst die Nutzungen Kundenannahme, Büro und Werkstatteerweiterung und soll in Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk errichtet werden.</p> <p>In Richtung zur Straße am Eisenbühl wird die Anbringung einer ca. 3,0 x 1,50 m großen Werbetafel am Erweiterungsanbau beantragt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Kronenberg-Süd“ 4. Änderung vom 22.12.1995 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 19.08.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“. Das</p>			

Flurstück 1126/71 ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Art der baulichen Nutzung

Am 08.06.2011 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses mehrheitlich das Einvernehmen zum Anbau eines Kfz-Sachverständigenbüros und zur erforderlichen Überschreitung des Bauquartiers erteilt. Der Beschluss erfolgte entgegen dem Vorschlag der Verwaltung. Die Baugenehmigung erfolgte am 05.12.2011. Eine gewerbliche Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist nach Auffassung der Verwaltung nur in einem äußerst geringen Umfang möglich. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist kritisch zu bewerten. Eine Genehmigung für den vollen Umfang der beantragten gewerblichen Erweiterung ist nicht möglich.

Baugrenze und Baufenster

Der beantragte gewerbliche Erweiterungsanbau überschreitet die Baugrenze in südöstlicher Richtung. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Mit der 4. Änderung wurde der Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“ um folgende Festsetzung erweitert:

Dachaufbauten sind nur auf den Hauptbaukörpern zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben und Zwerchgiebel mindestens 2,0 m betragen. Die Zulassung der Dachaufbauten ist beschränkt auf die Grundstücke mit einer ausgewiesenen Dachneigung von mind. 28°.

Bei einer Trauflänge von 15,92 m entspricht die Gaubenbreite mit 7,89 m einem Anteil von 49,56 %.

Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf mit Teilorten, sollten zusammenhängende Gauben nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden. Bezogen auf die Gebäudelänge von 15,42 m entspricht die Gaubenbreite 51,17%.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Für das Wohngebäude Eichenweg 7, Flst. Nr. 1126/5 wurde am 04.04.2014 die Baugenehmigung für die Errichtung einer 10,36 m breiten Dachgaube erteilt. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Breite für die Dachgaube hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 22.01.2014 zugestimmt. Bei einer Gebäudelänge von 16,24 m entspricht die Gaubenbreite einem Anteil von 63,79 %

.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Betriebsbeschreibung, Beschreibung Werbeanlage, Kfz-Stellplätze, Schnitt, Ansichten