

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates  
Zollenreute**

**vom 08.12.2020**

**im Ratssaal im Schloss Aulendorf**

**Beginn: Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

**Ortschaftsrat/rätin**

Stephan Dangel Ortschaftsrat

Pierre Groll Ortschaftsrat

Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat

Cornelia Lengerer 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 Baugesuche
  - 3.1 Nutzungsänderung von 2 Büroräumen im 1. OG zu einem Fitness-Studio  
Aulendorf, Alte Kiesgrube 20, Flst. Nr. 136/3  
Vorlage: 40/622/2020/1
  - 3.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit ELW und Garage  
Zollenreute, Im Tafesch 16, Flst. Nr. 298/15  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/634/2020/1
  - 3.3 Neubau einer Maschinenhalle  
Zollenreute, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8  
Vorlage: 40/615/2020/1
  - 3.4 Nachtragsbaugesuch - Aufbau einer Dachgaube, Erstellung einer Gartenlaube  
Rugetsweiler, Tobelweg 16, Flst. Nr. 168 und 168/1  
Vorlage: 40/642/2020/1
  - 3.5 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Zollenreute, Im Tafesch 3, Flst. Nr. 298/2  
Vorlage: 40/648/2020/1
  - 3.6 Neubau eines Doppelhauses mit Garagen  
Zollenreute, Im Tafesch 10 und 10/1, Flst. Nr. 298/19 und 298/20  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/647/2020/1
- 4 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

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

**Beschluss-Nr. 3**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 3.1**

**Nutzungsänderung von 2 Büroräumen im 1. OG zu einem Fitness-Studio**  
**Aulendorf, Alte Kiesgrube 20, Flst. Nr. 136/3**  
**Vorlage: 40/622/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung von 2 Büroräumen im 1. OG zu einem Fitness-Studio auf dem Grundstück Flst. Nr. 136/3, Alte Kiesgrube 20 in Aulendorf-Zollenreute.

Im vorhandenen Gewerbegebäude mit den Abmessungen 18,24 m x 42,24 m und zwei Vollgeschossen ist derzeit eine Druckerei / Verlag untergebracht. Die Grundfläche ist aufgeteilt in einen Lager- und Druckereibereich und in einen Bürobereich. Beide Bereiche verfügen über ein eigenes Treppenhaus bzw. Aufzug zur Erschließung des Obergeschosses.

Der Antragssteller plant die vorhandenen Büro-/Lagerräume im Obergeschoss in ein Fitness-Studio umzunutzen. Das beantragte Fitnessstudio gliedert sich in zwei Bereiche und umfasst eine Nutzfläche von 157,67 m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das Fitnessstudio über das vorhandene Treppenhaus. Sanitärräume wie Damen WC und Herren-WC im Obergeschoss werden dem Fitness-Studio zugeordnet. Der Betrieb des Fitness-Studios soll ohne Aufsichtsperson erfolgen. Die Besucher des Fitness-Studios erhalten mit ihrer Chipkarte Zugang zu den Räumlichkeiten. Es wird von einer Aufenthaltsdauer von 20 min ausgegangen. Aus diesem Grund gibt es keine Theke, Tresen, Verpflegung und auch keine Duschen.

Es sind keine konkreten Umbaumaßnahmen geplant. Außenwände, Dach und Kubatur des Gebäudes bleiben durch die geplante Nutzungsänderung unberührt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg III vom 06.04.2001  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 08.10.2020

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Achberg III. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB

**Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Art der baulichen Nutzung	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl (GZR)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,6
Bauweise	Offene Bauweise
Dachform	Sheddach, Flachdach, DN 0-5°
Max. Traufhöhe	9,00 m

**Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 136/3 ein Eingeschränktes

Gewerbegebiet (GE) fest. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE/E sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Nutzungsart Fitness-Studio ist als Anlage für sportliche Zwecke einzuordnen und demnach gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch das beantragte Vorhaben werden keine Änderungen an Außenwände, Dach und Kubatur des Gebäudes vorgenommen. Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleiben unverändert. Das Vorhaben hält das Maß der baulichen Nutzung ein.

### **Stellplätze**

Gemäß dem vorliegenden Lageplan werden vom Antragssteller 6 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 136/3 nachgewiesen. Die Baurechtsbehörde prüft den Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

### **Immissionsschutz und Nachbarschaft**

Von der beantragten Nutzung gehen keine Gefahren und Schallemissionen für Beschäftigte, Nachbarschaft und Umwelt aus. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

### **Beschlussantrag:**

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

### **Beschluss-Nr. 3.2**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit ELW und Garage**  
**Zollenreute, Im Tafesch 16, Flst. Nr. 298/15**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/634/2020/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/15 im Tafesch in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 8,50 x 11,30 m. Nach Osten ist ein 5,26 m breiter, nach Süden ein 2,58 m breiter Flachdachanbau geplant. Die Firsthöhe des 22° geneigten Walmdaches beträgt 7,65 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Die Garage hat die Abmessungen 5,75 x 6,86 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt. Auf der Westseite sind zwei Stellplätze vorgesehen. Im Erdgeschoss wird eine Einliegerwohnung eingebaut, so dass zwei Wohneinheiten nachgewiesen sind.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 03.11.2020

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. 298/15 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. 3.3**

#### **Neubau einer Maschinenhalle** **Zollenreute, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8** **Vorlage: 40/615/2020/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8 in Zollenreute.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.03.2020 behandelt. Aus Gründen der äußeren Gestaltung und verkehrstechnischen Situation konnte kein Einvernehmen zum Vorhaben erteilt werden.

Die damalige Planung umfasste ein Gebäude mit einer Grundfläche von 9,00 x 12,00 m. Die Firsthöhe des 17 ° geneigten Satteldachs betrug 6,28 m. Die Wand- und Dachverkleidung war als Trapezblech-Ausführung vorgesehen. Der mittlere Abstand des Gebäudes zur Straßenkante betrug 2,29 m.

Mit Schreiben vom 23.06.2020 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass wegen dem geringen Abstand der Ausfahrt des Gebäudes verbunden mit der Unübersichtlichkeit auf den Verkehr, keine Genehmigungsfähigkeit besteht. Außerdem seien die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Des Weiteren wird angezweifelt ob der Standort für die geplante Nutzung in der Dorfmitte geeignet sei.

Nach einer Umplanungsphase wurde am 17.09.2020 eine geänderte Planung mit der Bitte um Wiederaufnahme des Verfahrens eingereicht. Die vorliegende Planung sieht eine Maschinenhalle mit den Abmessungen 7,95 x 14,25 m vor, welche der Unterbringung von Baumaschinen für einen gewerblichen Baggerbetrieb dient. Die Außenwände werden als verputztes Mauerwerk auf Streifenfundamenten ausgeführt. Das 18 ° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 6,00 m und wird mit rotbraunen Flachdachpfannen eingedeckt. Das Gebäude wurde so versetzt dass der mittlere Abstand zur Straßenkante 5,00 m beträgt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Zollenreute  
Rechtsgrundlage: §§ 30 BauGB, 34 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 17.09.2020

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundung Zollenreute, welche neben der Umgrenzung keine weiteren Festsetzungen enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung 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**

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnhäuser, einen ehemaligen Gasthof, und eine Metzgerei. Im Ortskern befindet sich ein Ponyhof und am Ortsrand ein Gewerbebetrieb. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO einzustufen. In Dorfgebieten sind nach § 5 Abs. 2 Pkt. 6 BauNVO Gewerbebetriebe und somit die

beantragte Maschinenhalle zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

In einem Dorfgebiet dürfen gemäß § 17 BauNVO eine max. Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine max. Geschoßflächenzahl GRZ von 1,2 nicht überschritten werden.

Das Bauvorhaben hält mit seiner überbauten Grundstücksfläche und Geschossigkeit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ein und ist damit zulässig.

**Abstandsflächen und Verkehrssituation**

Gemäß dem vorliegen Lageplan werden von der Maschinenhalle ringsum Abstandsflächen mit 2,50 m Tiefe eingehalten. Die Prüfung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt durch die Baurechtsbehörde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

**Ortsbild und äußere Gestaltung**

Durch die Lage an der Durchgangsstraße Mochenwanger Straße hat das Bauvorhaben eine prägende Wirkung auf das Ortsbild und den Dorfcharakter. Die äußere Gestaltung der Maschinenhalle mit verputzter Außenwand und Ziegeldach wurde angepasst. Das Vorhaben entspricht damit optisch weitgehend der Bebauung in der näheren Umgebung.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Beratung und Entscheidung

### **Beschluss-Nr. 3.4**

#### **Nachtragsbaugesuch - Aufbau einer Dachgaube, Erstellung einer Gartenlaube Rugetsweiler, Tobelweg 16, Flst. Nr. 168 und 168/1 Vorlage: 40/642/2020/1**

##### **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.

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 2,63 m hoch und wird mit Trapezblech eingedeckt.

Die o.g. Dachgaube und die Gartenlaube wurden bereits erstellt. Mit Schreiben vom 08.10.2020 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

##### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 19.11.2020

Die Grundstücke Flst. Nr. 168 und 168/1, Tobelweg 16 in Zollenreute befinden sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt nicht vor.

##### **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.

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.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen außenverträglich:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) 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 Schleppegaupe 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 Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

### **Beschluss-Nr. 3.5**

#### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage** **Zollenreute, Im Tafelesch 3, Flst. Nr. 298/2** **Vorlage: 40/648/2020/1**

#### **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.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 30.11.2020

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

Das Flurstück Nr. 298/2 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 / WD / ZD
- Dachneigung: SD: 15-42°; WD / ZD: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsratsrat 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 Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen

**Beschluss-Nr. 3.6**

**Neubau eines Doppelhauses mit Garagen**  
**Zollenreute, Im Tafesch 10 und 10/1, Flst. Nr. 298/19 und 298/20**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/647/2020/1**

**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.

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.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 10.11.2020

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

Die Flurstücke Nr. 10 und 10/1 befinden sich im Teilbereich C des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude:</b>	2 Wohnungen
<b>Überbaubare Grundstücksfläche GRZ:</b>	0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
<b>Zahl der Vollgeschosse zwingend:</b>	II
<b>Traufhöhe max.:</b>	6,50 m
<b>Firsthöhe max.:</b>	9,50 m
<b>Dachform:</b>	SD / WD / ZD
<b>Dachneigung:</b>	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 erhält 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. 4**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....