

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/010/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.03.2021	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 4.2    Neubau eines Wohnhauses mit Garage Tannhausen, Tannhauser Straße 43, Flst. Nr. 249</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 249, Tannhauser Straße 43 in Tannhausen.</p> <p>Das beantragte Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 9,99 m und wird in massiver Bauweise mit Wänden aus Mauerwerk erstellt. Es ist vollunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit 24 ° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 8,38 m und ist mit Dachsteinen gedeckt. Die geplante Doppelgarage in Massivbauweise hat eine Grundfläche von 7,24 m x 7,00 m und erhält ein Flachdach mit Kiesdeckung.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:    Ortsabrundung Tannhausen            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich            Gemarkung:        Tannhausen            Eingangsdatum:    10.02.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundung Tannhausen. In der Ortsabrundung Tannhausen sind neben der Ortsabrundungslinie keine qualifizierenden Festsetzungen enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b> Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Landwirtschaft und Handwerksbetriebe und kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Das Vorhaben hält mit der überbauten Grundstücksfläche und der Geschossfläche das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein.</p> <p><b>Ortsabrundung</b> Mit dem Wohnhaus wird die Ortsabrundungslinie geringfügig überschritten. Die geplante Garage überschreitet die Ortsabrundungslinie mit ca. 1/3 der Grundfläche.</p>			

**Überschreitungen der Ortsabrundung in der näheren Umgebung**

<b>Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Datum Befreiung AUT</b>
<b>Tannhauser Str. 41</b>	248 248/1	Doppelgarage außerhalb Ortsabrundung	05.06.2002
<b>Tannhauser Str. 49</b>	255	Schuppen außerhalb Ortsabrundung	-
<b>Tannhauser Str. 51</b>	255/3	Schuppen außerhalb Ortsabrundung	-

Für die Überschreitung der Ortsabrundung Tannhausen ist eine Befreiung erforderlich. Aufgrund der bereits erteilten Befreiung bzw. der vorhandenen Nebengebäude außerhalb der Ortsabrundung ist eine weitere Befreiung in diesem Bereich denkbar.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundung mit dem Wohnhaus und der Garage wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 24.02.2021