

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/608/2020/1			
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit		
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
<p>TOP: 2.12 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18</p>					
<p>Ausgangssituation: Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27.05.2020 und am 14.10.2020 behandelt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben konnte wegen der fehlendem Sicherung der Erschließung nicht erteilt werden. Des Weiteren wurde das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Geschosse und der Kubatur kritisch bewertet.</p> <p>Das zuvor abgebrannte Wohnhaus hatte nach der Erweiterung eine Grundfläche von 12,45 x 7,00 m und umfasste Keller, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Die Firsthöhe des Mansarddaches betrug ca. 8,90 m gemessen vom Gelände.</p> <p>Die Planung vom 20.04.2020 sah an gleicher Stelle ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,24 m x 13,99 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,95 m.</p> <p>Die reduzierte Planung vom 10.09.2020 sah an gleicher Stelle ein Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit den Abmessungen 9,24 m x 13,49 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,53 m.</p> <p>Nach Gesprächen mit der Verwaltung und der Baurechtsbehörde hat der Antragssteller eine noch weiter reduzierte Planung wie folgt eingereicht.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18 in Aulendorf. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,49 m x 11,49 m und ein 30 ° geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,40 m. Für Pkw und Fahrräder ist eine 5,55 m x 7,50 m große Garage mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein befestigter Stellplatz nachgewiesen. Das Dach ist nicht ausgebaut.</p> <p>Der Bauherr hat die Planung wie folgt reduziert:</p>					
	Bestands- gebäude	Bauantrag v. 20.04.2020	Bauantrag v. 10.09.2020	Aktuelle Planung	Differenz
Hausbreite	7,00 m	10,24 m	9,24 m	8,49 m	-0,75 m
Hauslänge	12,45 m	13,99 m	13,49 m	11,49 m	-2,00 m
EFH Rohfußboden höhe	559,39 m ü. NN	558,60 m ü. NN	558,50 m ü. NN	558,50 m ü. NN	bleibt
Firsthöhe	8,90 m	8,95 m	8,53 m	8,40 m	-0,13 m
Traufhöhe	4,10 m	6,00 m	5,86 m	5,95 m	+0,09 m
Anzahl Wohnungen	1	2	1 und Einliegerwohn ung	1	-

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 09.03.2021

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens 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.

Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums Aulendorf im Bereich „Blumenau“. Die Ansiedlung „Blumenau“ besteht aus 8 Wohnhäusern und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO eingestuft werden.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das beantragte Einfamilienhaus ist von der Art der baulichen Nutzung demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO ist in der Blumenau eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche der vorliegenden Planung entspricht der GRZ der Umgebungsbebauung. Mit Schreiben vom 05.03.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit dass die vorliegende Planung sämtliche Einfügungskriterien im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erschließung Baugrundstück

Die Zufahrtstraße Grundsstück Flst. Nr. 1757 ist öffentlich nicht gewidmet. Es handelt sich um eine private Erschließungsstraße. Da für das Grundstück Flst. Nr. 1757/18 kein gesichertes Geh- und Fahrrecht existiert, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Das Baurechtsamt teilt mit, dass die Möglichkeit besteht die nicht vorhandene öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt durch eine Baulast zu lösen. Das Formular zur Baulastübernahme wird den Eigentümern der Privatstraße „Blumenau“ Flst. Nr. 1757 zur Unterzeichnung zugeschickt.

Am 25.03.2021 fand im Rathaus eine Infoveranstaltung mit den Angrenzern, aus der Blumenau statt. Hierbei wurden die verschiedenen Möglichkeiten einer Sicherung der Erschließung für das Baugrundstück Flst Nr. 1757/18 diskutiert. Es konnte keine abschließende Entscheidung getroffen werden.

Damit ist das Vorhaben weiterhin nicht genehmigungsfähig. Es werden weitere Gespräche zwischen Bauherr, Eigentümern und der Verwaltung durchgeführt werden.

Bezüglich der Grenzgarage liegt von einem Angrenzer eine Einwendung vor. Diese Einwendung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Pläne abgelehnter Bauantrag,

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 13.04.2021

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft