

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/628/2020/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.11.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
10.12.2020	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
27.01.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
29.04.2021	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
19.05.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 5.5    Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Werkstatt, Abbruch eines Gebäudes Münchenreute, Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Werkstatt im Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 in Münchenreute.</p> <p>Das beantragte zweigeschossige Wohnhaus hat die Abmessungen 7,75 m x 11,00 m. Die Firsthöhe des Satteldachs mit 35 ° Dachneigung beträgt 8,30 m. Das eingeschossige Werkstatt-Garagengebäude ist 12,30 m x 9,41 m groß. Es wird mit einem Satteldach mit 25 ° Dachneigung und 5,60 m hohem Dachfirst ausgeführt. Das Werkstattgebäude soll ausschließlich privat genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze der Ortsabrundung mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche.</p> <p>Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 27.01.2021 behandelt. Das Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses und des Werkstattgebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde erteilt.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht der positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Lediglich die Grundfläche des Werkstattgebäudes wurde von 8,41 m x 13,30 m auf 9,41 m x 12,30 m geändert.</p> <p>Zusätzlich wird der Teil-Abbruch des 7,70 m x 9,00 m großen sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes beantragt. Der Keller des Gebäudes soll erhalten bleiben.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:    Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich            Gemarkung:        Blönried            Eingangsdatum:    20.04.2021</p> <p>Das geplante Wohnhaus mit Werkstatt-Garagengebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest.</p> <p>Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze in Richtung zur Straße Wurzbühl mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar.</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</p>			

Technischen Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich 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.

**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 Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Verhältnis der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe hält die Obergrenzen der Bebauung in der näheren Umgebung ein.

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

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Blönried erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude wird zugestimmt.
3. Dem Teilabbruch des Bestandsgebäudes wird zugestimmt.

**Anlagen:**

Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 26.05.2021