

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/104/2021																	
Sitzung am 28.07.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																
TOP: 3.7 Neubau einer Garage Zollenreute, Esbach 21, Flst. Nr. 352, 352/2																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 352, 352/2 in Esbach.</p> <p>Die geplante Garage hat eine Grundfläche von 10,99 m x 7,24 m und soll in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden errichtet werden. Das 32° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 6,05 m und erhält eine rote Ziegeldeckung. Das Erdgeschoss hat eine Garagennutzung. Im Dachgeschoss wird ein nicht ausgebauter Abstellraum beantragt. Das Dachgeschoss wird über eine Außentreppe in Stahlbauweise erschlossen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 15.07.2021</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.</p> <p>Festsetzungen Ortsabrundung Esbach</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Festsetzung</th> <th>Ortsabrundung</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bauweise</td> <td>1 ½ geschossig</td> <td>1 ½ geschossig</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Kniestockhöhe</td> <td>Bis max. 50 cm</td> <td>50 cm</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>36°-42°</td> <td>SD 32°</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei der Ortsabrundungssatzung Esbach handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB.</p> <p>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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die geplante Garage mit Abstellraum ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Gemäß den vorliegenden Unterlagen hält das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung ein. Die geplante Garage mit Abstellraum ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>				Festsetzung	Ortsabrundung	Planung		Bauweise	1 ½ geschossig	1 ½ geschossig	✓	Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	50 cm	✓	Dachneigung	36°-42°	SD 32°	x
Festsetzung	Ortsabrundung	Planung																	
Bauweise	1 ½ geschossig	1 ½ geschossig	✓																
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	50 cm	✓																
Dachneigung	36°-42°	SD 32°	x																

Ortsabrundungslinie Esbach

Das Vorhaben soll auf den beiden Flurstücken Nr. 352 und Nr. 352/2 errichtet werden. Beide Flurstücke sind im Eigentum des Antragsstellers. Das Flurstück Nr. 352 liegt außerhalb der Ortsabrundungslinie. Die Garage überschreitet mit weniger als der Hälfte der Grundfläche und der Außentreppe die Ortsabrundungslinie Esbach. Für die Überschreitung der Ortsabrundungslinie ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Die Ortsabrundungssatzung setzt eine Dachneigung von 36°-42° fest. Die Garage soll mit 32° geneigtem Satteldach ausgeführt werden. Zwischen Wohnhaus und Garage ist eine Überdachung des Kellerabgangs mit einem Flachdach vorgesehen. Für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundung mit Garage und Außentreppe wird zugestimmt..
3. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 20.07.2021