



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/107/2021</b>																	
Sitzung am 28.07.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																
<p><b>TOP: 3.9 Aufstockung Bürogebäude auf bestehende Carport-Anlage Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359 Bauvoranfrage</b></p>																			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Bürogebäudes auf die bestehende Carport-Anlage auf dem Grundstück Esbach 4/1, Flurstück Nr. 359 in Esbach.</p> <p>Das beantragte Bürogebäude hat die Abmessungen 11,03 m x 5,29 m und gründet auf den Tragwänden der vorhandenen Carport Anlage. Die Höhe des extensiv begrünten Flachdachs beträgt 6,30 m gemessen vom Erdgeschossfußboden-Niveau. Es kommt eine Holzbauweise mit einer Holzverschalung der Außenwände zur Ausführung. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine Außentreppe, welche in eine 1,25 m breite und ca. 11,03 m lange Dachterrasse mündet.</p> <p>Die genannten baulichen Anlagen werden an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg, Flst. Nr. 366 errichtet.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB            Gemarkung: Zollenreute            Eingangsdatum: 19.07.2021</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.</p> <p><b>Festsetzungen Ortsabrundung Esbach</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Festsetzung</th> <th>Ortsabrundung</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Bauweise</b></td> <td>1 ½ geschossig</td> <td>2 geschossig</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Kniestockhöhe</b></td> <td>Bis max. 50 cm</td> <td>-</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung</b></td> <td>36°-42°</td> <td>Flachdach</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. 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><b>Art der baulichen Nutzung</b> Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den Betrieb der Lagerhalle, und die Errichtung der Lagerboxen mit Carport-Anlage des Gartenbaubetriebes liegt bereits die Baugenehmigung vor. Die weitergehende Nutzung des Bürogebäudes ist dem vorhandenen Gartenbaubetrieb zugeordnet und damit zulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bestandsgebäude vorgegeben und übersteigt mit den Nebenanlagen nicht das Maß der Umgebungsbebauung.</p>				Festsetzung	Ortsabrundung	Planung		<b>Bauweise</b>	1 ½ geschossig	2 geschossig	x	<b>Kniestockhöhe</b>	Bis max. 50 cm	-	✓	<b>Dachneigung</b>	36°-42°	Flachdach	x
Festsetzung	Ortsabrundung	Planung																	
<b>Bauweise</b>	1 ½ geschossig	2 geschossig	x																
<b>Kniestockhöhe</b>	Bis max. 50 cm	-	✓																
<b>Dachneigung</b>	36°-42°	Flachdach	x																

**Bauweise**

Das geplante Bürogebäude soll als Obergeschoss auf der vorhandenen Carport-Anlage errichtet werden. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise beantragt. Die Bestandsbebauung in Esbach weist mehrere zweigeschossige Gebäude auf. Für die zweigeschossige Bauweise ist eine Befreiung erforderlich.

**Dachneigung**

Die Ortsabrundungssatzung sieht eine Dachneigung von 36° bis 42° mit einer Ziegeldeckung vor. Für die geänderte begrünte Flachdachausführung ist eine Befreiung erforderlich.

**Abstandsflächen und Stellplätze**

Mit dem beantragten Bürogebäude sollen im Obergeschoss Aufenthaltsräume im Bereich der Grundstücksgrenze realisiert werden. Durch die dem Bürogebäude vorgelagerte 1,25 m breite Dachterrasse hält die südwestliche Außenwand einen entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze und dem öffentlichen Weg ein. Die Prüfung der Abstandsflächen und der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Die Voraussetzungen für das Einfügen liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung für die Ausführung der zweigeschossigen Bauweise wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Änderung mit der begrünten Flachdachbauweise wird zugestimmt.

**Anlagen:**

Lageplan, Bauantrag, Grundriss EG, Grundriss OG, Schnitt + Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |   |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 20.07.2021