



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/115/2021</b>	
Sitzung am 22.09.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.6    <b>Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen</b></b>  <b>Aulendorf, Talstraße 1, Flst. Nr. 236/27</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 236/27, Talstraße 1 in Aulendorf.</p> <p>Der Abbruch des vorhandenen Einfamilienhauses wurde bereits 2020 im Kenntnisgabeverfahren beantragt und anschließend durchgeführt.</p> <p>Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 13,99 m x 11,24 m und verfügt neben Kellergeschoß über zwei Vollgeschosse. Das Dachgeschoß wird als sog. Penthouse mit Flachdachbauweise ausgeführt und stellt kein Vollgeschoss dar. Die Höhe des Flachdachs beträgt 9,35 m vom Erdgeschoßfertigfußboden. Eine Dachbegrünung ist nicht vorgesehen. Die beantragte Doppelgarage mit der Grundfläche 7,50 m x 7,50 m wird wie das Wohnhaus in Massivbauweise mit nicht begrüntem Flachdach ausgeführt.</p>			
<p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>  Bebauungsplan:    Baulinienplan „Löwenbreite“ vom 04.09.1952  Rechtsgrundlage:    §§ 30, 34 BauGB  Gemarkung:        Aulendorf  Eingangsdatum:    02.09.2021</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr.236/27 befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Löwenbreite“ vom 04.09.1952, der außer der Baulinie keine weiteren Festsetzungen enthält.</p> <p>Da es sich beim Baulinienplan Löwenbreite um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt ist das Vorhaben planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p>			
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b>  In der näheren Umgebung ist Wohnbebauung, Handwerk und Gewerbebetrieb vorzufinden. Der Bereich kann als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b>  Im Bereich des Baulinienplans sind vorwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit Satteldach vorhanden. Gegenüber dem geplanten Vorhaben befinden sich in der Talstr. 2+4, Flst. Nr. 237 zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit aufgesetztem Penthousegeschoss in Flachdachbauweise. Gemäß den vorliegenden Unterlagen die überbaubare Grundfläche und die Geschossfläche eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Baulinie</b>  Das Vorhaben überschreitet mit der geplanten Doppelgarage die Baulinie des Baulinienplans. Für die Überschreitung der Baulinie ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p>			

**Bisherige Befreiungen in der näheren Umgebung**

<b>Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Planung</b>	<b>Art der Befreiung</b>	<b>Datum Befreiung/Baugenehmigung</b>
Löwenbreitestr. 2	236/4	Umbau und Erweiterung best. Wohnhaus	Überschreitung Baulinie	04.09.1995
Löwenbreitestr. 6	236/19	Neubau Doppelgarage	Überschreitung Baulinie	22.10.1980
Löwenbreitestr. 8	236/6	Neubau Doppelgarage	Überschreitung Baulinie	14.09.1976

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB dar. Im Sinne einer gewünschten und notwendigen Nachverdichtung hält die Verwaltung die Überschreitung der Baugrenze für verträglich. Die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung wird empfohlen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Befreiung für die Überschreitung der Baulinie des Bebauungsplans wird gem. § 31 BauGB erteilt.

**Anlagen:**

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Luftbild, Auszug Bebauungsplan

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 14.09.2021