



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/141/2021</b>	
Sitzung am 10.11.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.3    Neubau    Wohnhaus    mit    sechs    Wohneinheiten    und Einliegerwohnung im Untergeschoss Aulendorf, Riedweg 4, Flst. Nr. 1107 Antrag auf Befreiung</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und Einliegerwohnung im Untergeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 1107, Riedweg 4 in Aulendorf.</p> <p>Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen soll abgebrochen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden.</p> <p>Die Planung der ersten Bauvoranfrage vom 12.05.2021 umfasste ein unterkellertes Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse sowie zurückversetztem Dachgeschoß mit Flachdachbauweise. Die Grundfläche des Wohngebäudes überschritt die Baugrenze des Bebauungsplans um ca. 6,20 m in südlicher Richtung. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einer Befreiung für die Überschreitung der Baufenstergröße in südlicher Richtung um 4,0 m wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.</li> <li>2. Es ist eine Satteldachbauweise auszuführen.</li> <li>3. Einer geringfügige Änderung der festgesetzten Dachneigung plus oder minus 5° kann zugestimmt werden.</li> <li>4. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist einzuhalten.</li> <li>5. Die Massivität des Bauvorhabens nach Osten in Richtung Riedweg ist zu reduzieren.</li> </ol> <p>Der Antrag auf Bauvorbescheid vom 12.05.2021 wurde vom Bauherrn am 09.08.2021 schriftlich zurückgezogen. Nach einer Umplanungsphase wurde am 01.09.2021 eine neue Bauvoranfrage bei der Stadt Aulendorf eingereicht.</p> <p>Die Planung vom 01.09.2021 sah ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohngebäude mit den Abmessungen 15,74 m x 9,50 m und 5,42 m x 9,50 m vor. Das ausgebaute Dachgeschoss hatte einen 25 cm hohen Kniestock mit einem 40 °geneigten Satteldach. Es wurden sechs Wohneinheiten und eine Einliegerwohnung beantragt.</p> <p>Die Planung des vorliegenden Bauantrags stimmt mit der Planung der Bauvoranfrage vom 01.09.2021 überein.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan:           Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993  Rechtsgrundlage:       § 30 BauGB  Gemarkung:               Aulendorf  Befreiung:               Überschreitung Baugrenze, Dachneigung  Eingangsdatum:         14.10.2021</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.</p>			

<b>Festsetzungen Bebauungsplan</b>			
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohngebäude	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	0,26	✓
<b>Grundstücksgröße</b>	820,00 m <sup>2</sup>	820,00 m <sup>2</sup>	✓
<b>Baufenstergröße Haus</b>	168,00 m <sup>2</sup>	211,00,00 m <sup>2</sup>	✓
<b>Baufenstergröße Garage</b>	49,00 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	217,00 m <sup>2</sup>		
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	II	II	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Satteldach	✓
<b>Dachneigung</b>	35 °	40 °	x

**Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1107 ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Summe der Fläche des Baufensters für Haus und Garage beträgt 217,00 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des geplanten Wohnhauses beträgt 211,00 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Vollgeschosse für das Grundstück festgesetzt. Die Planung sieht zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach vor. Die überbaute Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse gemäß Bebauungsplan werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

**Baugrenze**

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans in südlicher Richtung um ca. 4,00 m und zu einem kleinen Teil in westlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Der erforderlichen Befreiung wurde vom Technischen Ausschuss am 30.06.2021 unter Punkt 1 zugestimmt.

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1107 ein 35° geneigtes Satteldach fest. Es wird ein Satteldach mit 40° Dachneigung ausgeführt. Für die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5° ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Der erforderlichen Befreiung wurde vom Technischen Ausschuss am 30.06.2021 unter Punkt 3 zugestimmt.

**Befreiungen nähere Umgebung**

	<b>Baugrenze</b>	<b>Dachform</b>	
<b>Wohnhaus Riedweg 6 , Flst. Nr. 1103</b>	eingehalten	Satteldach, 22 °	✓
<b>Wohnhaus Birkenweg 5, Flst. Nr. 1107/10</b>	eingehalten	Satteldach, 30 °	x

Die Wohnhäuser in der näheren Umgebung halten die Baugrenze, und die festgesetzte Dachform ein. Beim Wohnhaus Birkenweg 5, Flst. Nr. 1107/10 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.12.2018 der geringfügigen Änderung der Dachneigung von 35° auf 30° zugestimmt.

**Ergebnis**

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Nach Auffassung der Verwaltung entspricht die vorliegend Planung den Vorgaben aus dem AUT-Beschluss vom 30.06.2021. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung des Baufensters wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachneigung wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

**Anlagen:**

02.11.2021

Anischten

Schnitt

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 02.11.2021