



**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18°-32° fest. Für die Flst. Nr. 1078/21 und 1078/34 gilt der Bebauungsplan Mahlweiher 2. Änderung vom 04.02.2003. Örtliche Bauvorschriften, wie die Dachform, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden, können seit 1996 nicht mehr befreit werden. Von der Festsetzung der Dachform kann im Falle des Bebauungsplans Mahlweiher nicht gem. § 31 BauGB befreit werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Mahlweiher wurde in allen Teilbereichen A 1 und B1 festgesetzt, dass neben Walm- und Zeltdächern auch Flachdächer zulässig sind. Die vorhandenen Wohngebäude welche Flachdächer aufweisen sind alle in den Teilbereichen A1 und B1 errichtet worden. Für die Genehmigung der geplanten Flachdachbauweise wäre eine erneute Änderung des Bebauungsplans Mahlweiher erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung ist der Aufwand für eine Änderung des Bebauungsplans für ein einzelnes Bauvorhaben nicht gerechtfertigt.

**Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)**

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Flst. Nr. 1078/21 und 1078/34 eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 600,50 m ü NN fest. Für die geplante Veränderung der EFH auf 600,85 m ü NN ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Beim naheliegenden Wohnhaus Keltenweg 6, Flst. Nr. 1078/27 wurde am 14.12.2005 die Befreiung für die Änderung der EFH um + 0,45 m zugestimmt. Des Weiteren gab es mehrere Befreiungen von der festgesetzten EFH im Alemannenring.

**Traufhöhe**

Der Bebauungsplan im Teilbereich A eine max. Traufhöhe von 6,00 m ü NN fest. Für die geplante Veränderung der Traufhöhe auf 6,40 m ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Für die Errichtung des Wohnhauses im Alemannenring 24, Flst. Nr. 1073/12 wurde am 10.06.2009 der Befreiung für die Änderung der Traufhöhe um 0,70 m zugestimmt.

**Überbaute Grundfläche**

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die zwei Grundstücke Flst. Nr. 1078/21 und 1078/34 ergibt sich eine max. mögliche Grundfläche von 360 m<sup>2</sup>. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine überbaute Grundstücksfläche von 434,87 m<sup>2</sup> geplant. Die max. mögliche Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> wird um 74,87 m<sup>2</sup> überschritten, was einem Anteil von 20,79 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 74,87 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Geschossfläche**

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Geschossfläche von 240 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die zwei Grundstücke Flst. Nr. 1078/21 und 1078/34 ergibt sich eine max. mögliche Geschossfläche von 480 m<sup>2</sup>. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Geschossfläche von 617,70 m<sup>2</sup> geplant. Die max. mögliche Geschossfläche von 480 m<sup>2</sup> wird um 137,70 m<sup>2</sup> überschritten, was einem Anteil von 28,69 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 137,70 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Befreiungen in der näheren Umgebung**

| <b>Straße</b>    | <b>Flst. Nr.</b> | <b>Art der Befreiung</b>  | <b>Einvernehmen<br/>AUT</b> |
|------------------|------------------|---|-----------------------------|
| Alemannenring 22 | 1084/2           | Änderung EFH + 0,60 m<br>Änderung Flachdachbauweise im<br>Zuge 4. Änderung des B-Plan<br>Mahlweiher | 08.07.2009                  |
| Alemannenring 24 | 1073/12          | Änderung EFH + 0,75 m<br>Änderung Traufhöhe +0,70 m   | 10.06.2009                  |
| Alemannenring 25 | 1073/22          | Änderung der Geschossfläche von<br>240 m <sup>2</sup> auf 288 m <sup>2</sup> ; = + 20,00 %          | 08.06.2005                  |

|                                       |         |   |            |
|---------------------------------------|---------|---|------------|
| Keltenweg 6                           | 1078/27 | Änderung EFH +0,45 m  | 14.12.2005 |
| Alemannenring 2; 4<br>Stauferweg 4; 6 | 1080/1  | Änderung EFH + 0,70 m<br>Änderung Grundfläche von 741 m <sup>2</sup><br>auf 858 m <sup>2</sup> ; =+15,79 %<br>Änderung Geschossfläche von 1483<br>m <sup>2</sup> auf 1558 m <sup>2</sup> ; = + 5,06 % | 27.12.2017 |

### Stellplätze und Bauordnungsrecht

Auf dem Grundstück befindet sich eine öffentliche Wasserversorgungsleitung, welche verlegt werden muss. Von Seiten der Verwaltung wurden hierzu die entsprechenden Gespräche mit dem Bauherrn geführt. Eine Verlegung der Wasserleitung ist möglich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Stellplatznachweis, Abstandsflächen, Brandschutz etc. wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

### Zu klärende Einzelfragen 1 bis 5 des Bauvorbescheids

Die geplante Flachdachbauweise ist gemäß der Nutzungsschablone für die Teilbereich A nicht vorgesehen. Eine Befreiung von der festgesetzten Dachform gem. § 31 BauGB ist nicht möglich. Damit muß die formulierte Frage 1 des Bauvorbescheids mit nein beantwortet werden.

Im Bebauungsplangebiet sind bei verschiedenen Vorhaben bereits Befreiungen zu EFH, Traufhöhe, max. Grundfläche und max. Geschossfläche erteilt worden. Mit dem Vorhaben sollen 5-6 Wohneinheiten errichtet werden. Aufgrund des gestiegenen Bedarfs ab Wohnungen ist eine Nachverdichtung sinnvoll und auch wünschenswert. Die genannten Abweichungen vom Bebauungsplan der Fragen 2 bis 5 halten sich in Grenzen und entsprechen großteils den erteilten Befreiungen in der näheren Umgebung. Aus Sicht der Verwaltung können die im Bauvorbescheid formulierten Fragen 2 bis 5 mit ja beantwortet werden..

### Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Frage 1 kann das Bauvorhaben statt mit einem Zeltdach oder Walmdach mit einem Flachdach ausgeführt werden, muss mit nein beantwortet werden.
3. Die genannten Einzelfragen 2-5 bezüglich Dachform, EFH, Traufhöhe, max. Grundfläche und max. Geschossfläche können mit ja beantwortet werden.

### Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Anträge auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

#### Beschlussauszüge für

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 02.11.2021