



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/146/2021	
Sitzung am 08.12.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.2 Neubau MFH mit 7 WE und Carport Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 1668/6 in Aulendorf.</p> <p>Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen auf der Südseite soll abgebrochen werden. Der nördliche Schuppen bleibt erhalten und wird in einen Carport umgenutzt.</p> <p>Das geplante Mehrfamilienhaus soll auf einem winkelförmigen Grundriss errichtet werden. Auf der nordwestlichen Längsseite ergibt sich eine Gebäudelänge von ca. 29,30 m. Die Schmalseite des Gebäudes Richtung Süden ist ca. 19,50 m breit. Es ist eine Flachdachbauweise mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (sog. Penthouse) vorgesehen. Die Höhe der Attika beträgt 8,94 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Einzelfragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geschossigkeit I+II zulässig 2. Darf die Baulinie überbaut werden? 3. Darf das Flachdach (begrünt) ausgeführt werden? <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 02.11.2021</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Baulinienplan Sandäcker I+II Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist der Baulinienplan Baulinienplan Sandäcker I+II nicht rechtskräftig und damit in der Beurteilung nicht anzuwenden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und einen Lebensmittelmarkt. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Mehrfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Mit der Novellierung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 07.05.2021 sind die Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr wie früher, als Obergrenzen, sondern nunmehr lediglich als Orientierungswerte anzusetzen.</p>			

Die überbaute Grundfläche der umliegenden Grundstücke entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Für allgemeine Wohngebiete sieht die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Mit dem Vorhaben werden 339,70 m² des 592,10 m² großen Grundstücks Flst. Nr. 1668/6 überbaut. Dies ergibt eine Grundflächenzahl von 0,57 gemäß den Angaben des Planers. Eine Grünfläche bzw. Gartenfläche ist somit nur zur südlichen oder westlichen Grundstücksgrenze möglich.

Bei den Wohngebäuden der näheren Umgebung sind sowohl ein als auch zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden. Die Firsthöhen der Satteldächer /Pultdächer variieren von 6,30 m bis 10,00 m. Die Traufhöhen reichen von 3,80 m bis 5,00 m. Mit dem Bauvorhaben werden zwei Vollgeschosse und ein sog. Staffelgeschoss nachgewiesen. Auch wenn das 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO darstellt, ist es als Wohngeschoss deutlich erkennbar und wahrnehmbar.

Stellplätze

Für die nachgewiesenen 7 Wohneinheiten sind 4 Carportplätze und 3 nicht überdachte Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich wurden zwei baurechtlich nicht notwendige Stellplätze im Lageplan nachgewiesen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Beantwortung der konkreten Fragestellung Bauvoranfrage

- Frage 1: Die Geschossigkeit entspricht der näheren Umgebung. Es sind zwei Vollgeschosse gem. § 6 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg möglich.
- Frage 2: Der Baulinienplan Sandäcker I+II ist nicht rechtskräftig. Die Baulinie kann überbaut werden.
- Frage 3: Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB dar. Es kann ein Flachdach ausgeführt werden.

Die vorliegende Planung sieht im Vergleich zur näheren Umgebung ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung vor. Resultierend aus der hohen Ausnutzung der Grundfläche werden qualitätsvolle Grün-/Gartenbereiche auf ein Minimum reduziert. Dies ist auch den erforderlichen 7 Stellplätzen mit Zufahrten geschuldet. Nach § 37 Abs.1 LBO Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).

Es liegen drei Nachbareinwendungen vor, die in der Anlage beigefügt sind. Die Stadtverwaltung ist derzeit in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg, ob sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung.

p

Anlagen: Lageplan, Bauvorbescheid, Antrag auf Befreiung, Nachweis Vollgeschosß, Schnittansichte

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 30.11.2021