



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/143/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
01.12.2021	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
08.12.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.1 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Abbruch einer Scheune Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 468</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 468, Hasenbergstraße in Münchenreute.</p> <p>Der vorliegende Bauantrag wurde in der AUT-Sitzung vom 10.11.2021 beraten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde versagt, weil das Bauvorhaben auf dem sehr großen Grundstück ortsbildprägend sei. Das Vorhaben sollte 4 m nach hinten verschoben werden um eine andere Wirkung zu erzielen. Einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus bei einer Überschreitung von 1/3 wird zugestimmt.</p> <p>Zwischenzeitlich fand ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung Aulendorf, dem Ortschaftsvorsteher von Blönried und dem Bauherrn statt. Vor Ort wurden die Abmessungen des geplanten Wohnhauses auf dem Grundstück abgesteckt. Nach Beurteilung der städtebaulichen und stadträumlichen Situation kann die gewählte Lage des Bauvorhabens durchaus nachvollzogen werden. Östlich des Hasenbergwegs fällt das Gelände ab. Das Plateau wo das Wohnhaus errichtet werden soll, ist weitgehend eben und zur freien Landschaft hin mit einem bestehenden Steuobstbestand aus Hochstämmen bereits eingegrünt. Auf Wunsch des Bauherrn wurde eine erneute Beratung des Vorhabens im Technischen Ausschuss anberaunt.</p> <p>Der Abbruch des vorhandenen Schuppens mit den Abmessungen 6,00 m x 7,50 m und einem Rauminhalt von 200 m³ wird im Kenntnissgabeverfahren beantragt.</p> <p>Das geplante nicht unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus hat eine Grundfläche von 9,49 m x 16,62 m. Die Firsthöhe des Satteldachs mit 20 ° Dachneigung beträgt 8,45 m. Es werden zwei Wohneinheiten nachgewiesen. Als Anbau an das Wohnhaus wird eine 7,50 m x 8,49 m große Doppelgarage mit Flachdachbauweise ausgeführt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 19.10.2021</p> <p>Das geplante Wohnhaus mit Doppelgarage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest.</p> <p>Baugrenze Das Wohnhaus überschreitet die Baugrenze in Richtung zur Hasenbergstraße mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar. Im Würzbühl 16, Flst. Nr. 519/1 wurde am 01.08.2017 der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau Doppelhaus mit Carport beantragt. Etwa die</p>			

Hälfte der Grundfläche des geplanten Doppelhauses überschritt die Baugrenze. Am 20.09.2017 wurde vom Technischen Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich 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.

Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das Wohnhaus mit der Garage ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Verhältnis der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe hält die Obergrenzen der Bebauung in der näheren Umgebung ein.

Ergebnis

Von der Verwaltung kann nach der Ortsbesichtigung der gewählte Standort des Gebäudes nachvollzogen werden. Die Höhenlage kann das Gebäude aufnehmen. Die Baugrenze macht bereits bei Gebäude Nr. 14 einen deutlichen Versprung in Richtung Weg, so dass bereits dort ein Gebäude vorgezogen errichtet wurde.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum geplanten Wohnhaus mit Garage zu erteilen.

Beschlussantrag:

Beratung und Beschlussfassung

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 30.11.2021