



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/156/2021																					
Sitzung am 19.01.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
TOP: 2.3 Neubau einer Wohnwagengarage, Erstellen einer Einfriedung, Erneuerung eines Bestandszauns Aulendorf, Rosmarinweg 1, Flst. Nr. 1665/13 Antrag auf Befreiung																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für den Neubau einer Wohnwagengarage, Erstellen einer Einfriedung, Erneuerung eines Bestandszauns auf dem Grundstück Flst. Nr. 1665/13, Rosmarinweg 1 in Aulendorf.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden im Einzelnen beantragt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der beantragte Sichtschutz hat eine Länge von 22,00 m und verläuft im Abstand von 10-15 cm von der östlichen Grundstücksgrenze. Es ist eine Holzkonstruktion mit einer Sichtschutzhöhe von 1,80 m vorgesehen. 2. Der bestehende Metallzaun an der westlichen Grundstücksgrenze zur Straße soll erneuert und durch einen 1,20 m hohen Holzlattenzaun ersetzt werden. Die Zaunlänge beträgt 32,00 m. <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Gottesacker“ vom 20.08.1985 Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 07.12.2021 Befreiung: Dachform</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker“ und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO</td> <td>Wohnnutzung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung</td> <td>GRZ 0,4</td> <td></td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>Garagen sind in den Gebäuden unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen</td> <td>Anbau an Wohnhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Einfriedungen</td> <td>Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtnetzzaun von höchstens 0,80 m Höhe einschl. Sockel. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.</td> <td>Sichtschutz 1,80 m Holzzaun 1,20 m</td> <td>X x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wohnwagengarage Die Wohnwagengarage hat eine Grundfläche von 7,00 x 3,00 m und eine gemittelte Wandhöhe von 3,0 m. und ist als verfahrensfreies Vorhaben einzustufen. Die Wohnwagengarage überschreitet mit der Längswand die Baugrenze um 0,50 m. für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Nach der Festsetzung des Bebauungsplans sind Garagen im Gebäude unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen. Die geplante Wohnwagengarage wird auf einer Länge von ca. 1,0 m an das vorhandene Wohnhaus angebaut. Für die vom Haus abgerückte Positionierung der geplanten Wohnwagengarage ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Bei den</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	Wohnnutzung	✓	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		✓	Garagen	Garagen sind in den Gebäuden unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen	Anbau an Wohnhaus	✓	Einfriedungen	Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtnetzzaun von höchstens 0,80 m Höhe einschl. Sockel. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.	Sichtschutz 1,80 m Holzzaun 1,20 m	X x
	Bebauungsplan	Planung																					
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	Wohnnutzung	✓																				
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		✓																				
Garagen	Garagen sind in den Gebäuden unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen	Anbau an Wohnhaus	✓																				
Einfriedungen	Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtnetzzaun von höchstens 0,80 m Höhe einschl. Sockel. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.	Sichtschutz 1,80 m Holzzaun 1,20 m	X x																				

Wohnhäusern Rosmarinweg 1, 2, 3, 6, 10 sind die Garagen vom Haus abgerückt. Befreiungen wurden für diese Abweichende Bauweise nicht erteilt.

Sichtschutz

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Sichtschutzanlagen enthalten. Der Sichtschutz ist als Einfriedung zu bewerten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m einschl. Sockel zugelassen. Für die Errichtung des Sichtschutzes mit einer Höhe von 1,80 m ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Holzzaun

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m einschl. Sockel zugelassen. Für die Errichtung des Holzzauns mit einer Höhe von 1,20 m ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Art Befreiung	Datum Befreiung
Rosmarinweg 1/1	1671	Errichtung Wohnhaus mit Garage in Bauverbotsfläche	28.02.1996
Rosmarinweg 2	1415/1	Errichtung Doppelgarage in Bauverbotsfläche	03.06.1994
Rosmarinweg 12	1671/10	Errichtung Doppelgarage in Bauverbotsfläche	16.05.2018

Die beantragten Maßnahmen sind vom Grundsatz her verfahrensfrei, müssen aber den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

In der näheren Umgebung wurden bereits mehrere Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Wohnmobilgarage wird zugestimmt.
3. Der vom Wohnhaus abgerückten Bauweise der Wohnmobilgarage wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Errichtung des Sichtschutzes mit einer Höhe von 1,80 m an Stelle einer Höhe von 0,80 m wird gem.§ 31 BauGB zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Errichtung des Holzzauns mit einer Höhe von 1,20 m an Stelle einer Höhe von 0,80 m wird gem.§ 31 BauGB zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Befreiung, Beiblatt zum Antrag, Ansichten, Einspruch

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.01.2022