



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/016/2022	
Sitzung am 09.02.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.6 Abbruch eines Schau-Brauraumes und Anbau eines Lagers, Abbruch von Lagerhallen und Anbau einer Leichtbauhalle, Umsetzung von zwei Lagerhallen Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst. Nr. 1644/3 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Antragssteller stellt eine Bauvoranfrage für den Abbruch eines Schau-Brauraumes und Anbau eines Lagers, Abbruch von Lagerhallen und Anbau einer Leichtbauhalle, Umsetzung von zwei Lagerhallen in der Hasengärtlestraße 65, Flurstück Nr. 1644/3 in Aulendorf.</p> <p>Der Schaubrauraum soll abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist ein trapezförmiger Lageranbau mit einer Grundfläche von 13,18 m x 4,03 m x 14,67 m geplant. Der Anbau wird mit 3° geneigtem und 3,14 m hohen Flachdach ausgeführt.</p> <p>Die Geplante Leichtbauhalle aus Aluminium hat die Abmessungen 12,50 m x 14,00 m. Das 9° geneigte Satteldach der Halle ist 5,43 m hoch. Des Weiteren sollen zwei vorhandene 6,0 m x 3,0 m großen Lagerhallen umgesetzt werden.</p> <p>Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Überschreitung des Baufensters mit dem Anbau des Lagers auf der südwestlichen Gebäudeseite 2. Übernahme der Baulast auf Flurstück 1644/3 durch Überschreitung der Abstandsfläche, Geplante Abstandsfläche liegt in der Baulast vom Grundstück 1644/4 3. Umsetzung von 2 Lagerräumen in die südliche Grundstücksfläche außerhalb des Baufenster <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Sandäcker III Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 26.01.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sandäcker III und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p>			
Festsetzungen Bebauungsplan			
	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gie eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	Hallenbau	✓
Grundflächenzahl	0.80	eingehalten	✓
Geschossflächenzahl	1.60	eingehalten	✓
Max. Gebäudehöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe in m	13,00	3,14 5,43	✓ ✓
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 100,00 m		✓
Dachform	Flachdach, Satteldach, Sheddach, DN 0°-20°	FD 3° SD 9°	✓ ✓

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Sandäcker III setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Der geplante Abbruch und Hallenneubau ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bestand ist mit dem jetzigen Hauptgebäude und den drei nördlichen Lagerhallen eine überbaute Grundfläche von ca. 386 m² auf dem 2.000 m² vorhanden. Durch die geplante Leichtbauhalle und Lagerhalle erhöht sich die überbaute Grundfläche um rund 291 m² auf rund 677 m². Die Geschoßfläche erhöht sich ebenfalls um 291 m². Gemäß der Nutzungsschablone wäre eine überbaute Grundfläche von 1.600 m² und eine max. Geschossfläche von 3.200 m² möglich. Das Vorhaben hält die max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ein und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Der geplante Lageranbau überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans auf einer Länge von 16,00 m um ca. 2,50 m in westlicher Richtung. Die beiden kleinen Lagerhallen, welche auf die Südseite des Baugrundstücks versetzt werden, überschreiten mit mehr als der Hälfte ihrer Grundfläche die Baugrenze des Bebauungsplans. Überschreitungen von Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zulässig. Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen. Für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Lagerhallenanbau und den kleinen Lagerhallen ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan setzt entlang der Hasengärtlestraße eine „Allee“ durch eine verpflichtende Anpflanzung von Bäumen fest. Die östliche Baumreihe ist auf den Privatgrundstücken (Pflanzpflicht) auszuführen. Im Bereich des geplanten westlichen Lageranbaus befinden sich zwei Laubbäume entlang der Hasengärtlestraße. Um die Erhaltung dieser Bäume als Bestandteil der Allee zu gewährleisten, sollte die Baugrenze zur Hasengärtlestraße eingehalten werden.

Bisherige Befreiungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sandäcker sind keine Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze bekannt. In der Hasengärtlestraße 51 auf dem Grundstück Flst. Nr. 1655/5 wurde 3 Stahlbetonfertigaragen außerhalb der Baugrenze errichtet. Die Überschreitung der Baugrenze erfolgte hier in östlicher Richtung. Die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen erfolgte am 07.05.2008 durch den Technischen Ausschuss der Stadt Aulendorf.

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1: Die Baugrenze in Richtung Hasengärtlestraße ist einzuhalten, um den Bestand der Laubbäume gem. Pflanzgebot zu gewährleisten.

Frage 2: Die Möglichkeit der Übernahme der Baulast wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Frage 3: Die 2 Lagerräume können in die südliche Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters umgesetzt werden.

Beschlussantrag:

1. Die Baugrenze in Richtung Hasengärtlestraße ist einzuhalten, um den Bestand der Laubbäume gem. Pflanzgebot zu gewährleisten.
2. Die Möglichkeit der Übernahme der Baulast wird von der Baurechtsbehörde geprüft.
3. Die 2 Lagerräume können in die südliche Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters umgesetzt werden.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 01.02.2022