

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/026/2022</b>																												
Sitzung am 09.03.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																											
<b>TOP: 2.4    Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Tannweiler, Flurweg 12, Flst. Nr. 23/2</b>																														
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 23/2 Flurweg 12.</p> <p>Das geplante Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 12,00m x 8,60 m als zweigeschossiges Gebäude mit 25° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 8,60 m. Die beantragte Doppelgarage mit 8,00 m x 7,00 m Grundfläche wird als Flachdachbaukörper erstellt. Die Garagenhöhe beträgt 2,85 m.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:        Einbeziehungssatzung Tannweiler            Rechtsgrundlage:    § 34 BauGB            Gemarkung:            Tannhausen Flur 2            Eingangsdatum:        16.02.2022</p> <p>Das Grundstück Flst Nr. 23/2 wurde aus dem Gründland-Grundstück Flst. Nr. 23/0 herausgelöst.</p> <p>Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung in den Teilorten Aulendorfs zu untersuchen hat die Stadt Aulendorf das Planungsbüro LARS Consult mit der Überprüfung der Ortsabrundungen beauftragt. Gemäß dem Büro LARS Consult ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 23/2 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Tannweiler einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss vom 24.01.2022 die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ inkl. der hierzu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.</p> <p><b>Festsetzungen Einbeziehungssatzung</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Einbeziehungssatzung</b></th> <th><b>Planung</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>max. zulässige Grundflächenzahl</b></td> <td>0,35</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Max. zulässige Firsthöhe</b></td> <td>10,0 m</td> <td>8,36 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>Dachform</b></td> <td>Satteldach SD</td> <td>Satteldach SD</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Nebengebäude Flachdach begrünt</td> <td>Flachdach, begrünt</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung</b></td> <td>20-45°</td> <td>25°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Rohfußbodenoberkante (ROK)</b></td> <td>566,85 m ü. NN</td> <td>566,85 m ü. NN</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante</p>					<b>Einbeziehungssatzung</b>	<b>Planung</b>		<b>max. zulässige Grundflächenzahl</b>	0,35	eingehalten	✓	<b>Max. zulässige Firsthöhe</b>	10,0 m	8,36 m	✓	<b>Dachform</b>	Satteldach SD	Satteldach SD	✓	Nebengebäude Flachdach begrünt	Flachdach, begrünt	✓	<b>Dachneigung</b>	20-45°	25°	✓	<b>Rohfußbodenoberkante (ROK)</b>	566,85 m ü. NN	566,85 m ü. NN	✓
	<b>Einbeziehungssatzung</b>	<b>Planung</b>																												
<b>max. zulässige Grundflächenzahl</b>	0,35	eingehalten	✓																											
<b>Max. zulässige Firsthöhe</b>	10,0 m	8,36 m	✓																											
<b>Dachform</b>	Satteldach SD	Satteldach SD	✓																											
	Nebengebäude Flachdach begrünt	Flachdach, begrünt	✓																											
<b>Dachneigung</b>	20-45°	25°	✓																											
<b>Rohfußbodenoberkante (ROK)</b>	566,85 m ü. NN	566,85 m ü. NN	✓																											

Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,35.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 08.03.2022