

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/046/2022																									
Sitzung am 04.05.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																								
TOP: 2.6 Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage Tannhausen, Tannhauser Straße 43/1, Flst. Nr. 249																											
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 249, Tannhauser Straße 43/1 in Tannhausen.</p> <p>Das beantragte Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 10,99 m und wird in massiver Bauweise mit Wänden aus Mauerwerk erstellt. Es ist vollunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit 24 ° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 8,38 m und ist mit Dachsteinen gedeckt. Die geplante Doppelgarage in Massivbauweise hat eine Grundfläche von 8,24 m x 8,00 m und erhält ein 24° geneigtes Satteldach.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Vorhabens wird durch eine geplante Baulast sichergestellt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Tannhausen Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 05.04.2022</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. 249 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Tannhausen einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat am 20.11.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ (gem. §. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.</p> <p>Festsetzungen Einbeziehungssatzung</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Einbeziehungssatzung</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max. zulässige Grundflächenzahl</td> <td>0,35</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. zulässige Firsthöhe</td> <td>10,0 m</td> <td>8,38 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Satteldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>DN 24-45°</td> <td>24°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Rohfußbodenoberkante (ROK) max ü. NHN</td> <td>563,50 m ü. NHN</td> <td>563,05 m ü. NHN</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>					Einbeziehungssatzung	Planung		max. zulässige Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓	Max. zulässige Firsthöhe	10,0 m	8,38 m	✓	Dachform	Satteldach	Satteldach	✓	Dachneigung	DN 24-45°	24°	✓	Rohfußbodenoberkante (ROK) max ü. NHN	563,50 m ü. NHN	563,05 m ü. NHN	✓
	Einbeziehungssatzung	Planung																									
max. zulässige Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓																								
Max. zulässige Firsthöhe	10,0 m	8,38 m	✓																								
Dachform	Satteldach	Satteldach	✓																								
Dachneigung	DN 24-45°	24°	✓																								
Rohfußbodenoberkante (ROK) max ü. NHN	563,50 m ü. NHN	563,05 m ü. NHN	✓																								

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 26.04.2022