

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/046/2022/1																									
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																								
04.05.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																								
31.05.2022	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung																								
TOP: 4.1 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</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	✓																								

Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante 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 Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 23.05.2022