



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/063/2022																					
Sitzung am 29.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
<p>TOP: 2.1 Neubau von 15 geförderten Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses Aulendorf, Am Bächle 17, Flst. Nr. 1087 Bauvoranfrage</p>																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Anfrage für einen Bauvorbescheid für den Neubau von 15 geförderten Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1087, Am Bächle 17 in Aulendorf.</p> <p>Folgende Planung ist vorgesehen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäude</th> <th>Voll-geschosse</th> <th>Abmessungen Hausgrund</th> <th>Höhe Attika/First</th> <th>Dachform</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehrfamilienhaus West</td> <td>II+TG</td> <td>12,19 m x 23,55 m</td> <td>9,30 m</td> <td>Flachdach ext. begrünt</td> </tr> <tr> <td>Mehrfamilienhaus Ost</td> <td>III</td> <td>12,19 m x 23,55 m</td> <td>9,30 m</td> <td>Flachdach ext. begrünt</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>II</td> <td>12,30 x 7,80 m</td> <td>7,30 m</td> <td>Walmdach flach geneigt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Mehrfamilienhaus West erhält eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. Für das Mehrfamilienhaus Ost sind 11 Stellplätze im Freien vorgesehen. Dem Einfamilienhaus ist ein Carport zugeordnet. Die öffentlich-rechtliche Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Am Bächle“.</p> <p>Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die geplante Vollgeschoßanzahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern genehmigungsfähig? 2. Kann bei den beiden Mehrfamilienhäusern jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden? 3. Ist die geplante PKW-Stellplatzanzahl für 15 Wohnungen (1,5 Stellplätze pro Wohnung) in den Mehrfamilienhäusern ausreichend? <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 10.05.2022, vollständige Unterlagen am 01.06.2022</p> <p>Für das Grundstück Flst. Nr. 1087 existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Der auf dem Grundstück vorhandene Gartenbaubetrieb befindet sich gem. dem Flächennutzungsplan auf einer vorgesehenen Fläche für Mischgebiet. Der westliche Teil des Grundstück Flst. Nr. 1087 auf dem das Vorhaben geplant ist, wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.</p> <p>Die Baurechtsbehörde teilt mit Schreiben vom 15.06.2022 mit, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen ist, da a) der Mahlweiher inkl. Baumbewuchs/Bepflanzung eine natürliche Zäsur in Richtung Westen bildet,</p>				Gebäude	Voll-geschosse	Abmessungen Hausgrund	Höhe Attika/First	Dachform	Mehrfamilienhaus West	II+TG	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt	Mehrfamilienhaus Ost	III	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt	Einfamilienhaus	II	12,30 x 7,80 m	7,30 m	Walmdach flach geneigt
Gebäude	Voll-geschosse	Abmessungen Hausgrund	Höhe Attika/First	Dachform																			
Mehrfamilienhaus West	II+TG	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt																			
Mehrfamilienhaus Ost	III	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt																			
Einfamilienhaus	II	12,30 x 7,80 m	7,30 m	Walmdach flach geneigt																			

- b) der steile Hang eine natürliche Zäsur in Richtung Süden bildet,
 c) der übrige Bereich nicht als sog. „Außenbereichsinsel“ einzustufen ist.

Die Belange des Naturschutzes bzw. erforderlicher Abstand zum Waldgebiet wird durch die Beteiligung des Forstamts geklärt.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen Gartenbaubetrieb, einen Kfz Betrieb sowie Wohnbebauung und kann als Mischgebiet eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung sind ein bis zweigeschossige Wohn- bzw. Gewerbegebäude vorhanden. Teilweise sind die Gebäude im Hangbereich unterkellert. Mit dem Vorhaben werden bis zu drei Vollgeschosse nachgewiesen. In den Unterlagen sind keine konkreten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Das vorgesehene Baugrundstück hat nach Teilung eine Größe von 2303 m². Durch das Vorhaben soll das Grundstück mit einer Fläche ca. 852 m² überbaut werden. In einem Mischgebiet sieht die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert vor. Die vorgesehene Bebauung entspricht den Orientierungswerten der BauNVO. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1: Die geplante Vollgeschosshzahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern ist genehmigungsfähig.

Frage 2: Bei den beiden Mehrfamilienhäusern kann jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden. Die Dachform ist kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB.

Frage 3: zum Bauordnungsrecht wird durch die Baurechtsbehörde beantwortet.

Mahlweiher

Das Vorhaben befindet sich unterhalb der Stützmauer des Mahlweihers. Im Bereich des Mühlbachs verläuft eine Hochwasserschutzlinie. Die Baurechtsbehörde wird gebeten den Hochwasserschutz beim vorliegenden Bauvorhaben zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Frage 1: Die geplante Vollgeschosshzahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern ist genehmigungsfähig.
3. Frage 2: Bei den beiden Mehrfamilienhäusern kann jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden. Die Dachform ist kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB.
4. Die Baurechtsbehörde wird gebeten den Hochwasserschutz beim vorliegenden Bauvorhaben zu prüfen.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.06.2022

--