

**STADT AULENDORF**

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/066/2022			
Sitzung am 29.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung		
TOP: 2.2 Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Teilunterkellerung Aulendorf, Schützenhausstraße 35, Flst. Nr. 595 Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung					
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt einen Bauvorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Teilunterkellerung auf dem Grundstück Flst. Nr. 595, Schützenhausstraße 35 in Aulendorf. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus mit Garage soll abgebrochen werden. Es ist folgende Neuplanung vorgesehen:					
	Abmessungen	Grundfläche	Vollge- schosse	Dachform	Firsthöhe m ü NN
Haus A	13,12 x 14,87 m	162,39 m ²	I	Walmdach 20° DN	601,67 m
Haus B	10,30 x 10,42 m	108,57 m ²	II	Zeltdach 20° DN	604,83 m
Beide Häuser sind unterkellert und erhalten im Hanggeschoss jeweils 2 Garagen und Kellerräume. Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:					
1. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der überbaubaren Fläche und der Geschossfläche des Grundstücks zugestimmt werden? 2. Ist der der Bau von zwei Gebäuden gemäß beigefügter zeichnerischer Darstellung genehmigungsfähig? 3. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten sind? 4. Fügen sich die geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein? 5. Ist die geplante Höhenentwicklung der Gebäude, die dem bestehenden Gebietscharakter angeglichen ist, genehmigungsfähig? 6. Bestehen aus Sicht des Gemeinderates oder des Baurechtsamtes möglicherweise weitere Probleme oder weitere Abweichungen vom Bebauungsplan, die einer Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme entgegenstehen? 7. Wird durch die Baumaßnahme das Wohl der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung beeinträchtigt? 8. Sind die Abweichungen vom Bebauungsplan städtebaulich vertretbar? 9. Sind die geplanten Abweichungen vom Bebauungsplan auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar? 10. Führt eine restriktive Durchführung des Bebauungsplanes ohne die Erteilung von den beantragten Befreiungen und eine daraus resultierende Ablehnung der Bauvoranfrage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte? 11. Kann der Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte eine Genehmigung erteilt werden?					

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock II vom 29.06.1984
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 16.05.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bändelstock II und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Wohnbebauung	✓
Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓
Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Walmdach, 20° Zeltdach, 20°	✓ x

Baugrenze

Das geplante Haus B mit Garage überschreitet die Baugrenze mit mehr als der Hälfte der Grundfläche. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595 ein Walmdach, Dachneigung 20-36° fest. Das geplante Haus B mit Garage soll mit einem Zeltdach errichtet werden. Für die geränderte Dachform ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück Flst. Nr. 595 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung sieht für reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den Unterlagen wird mit Haus A eine Grundfläche von ca. 162 m² und mit Haus B eine Grundfläche von ca. 109 m² überbaut. Insgesamt beträgt die überbaute Grundfläche ca. 271 m² auf dem Grundstück. Für das 1195 m² große Grundstück wird gemäß den Unterlagen eine gesamte Geschossfläche von ca. 380 m² nachgewiesen. Im Bebauungsplan sind max. Geschoßflächen von 265 m² bis 335 m² bei teilweise deutlich kleineren Grundstücksgrößen festgesetzt. Das Vorhaben entspricht den Orientierungswerten des Maßes für die bauliche Nutzung.

Beantwortung der Fragen des Bauvorbescheids

Frage 1: Ja das Vorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung ein. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugestimmt werden.

Frage 2: Ja der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Der Bau von zwei Einzelhäusern ist genehmigungsfähig.

Frage 3: Ja der Befreiung für die Baugrenzen kann zugestimmt werden, wenn die Bestimmungen nach Landesbauordnung eingehalten sind.

Frage 4: Ja die geplanten Gebäude fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein.

Frage 5: Ja gemäß den beiliegenden Plänen werden die Firsthöhen der umliegenden Bebauung eingehalten. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist genehmigungsfähig.

Frage 6: Ja es bestehen Abweichungen vom Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot im Bereich Straßenrand Schützenhausstraße eingetragen. Anstelle der Bäume wurde eine Hecke gepflanzt. In diesem Bereich sind Stellplätze und die Garagenzufahrt geplant. Es wird empfohlen im hinteren Grundstücksbereich eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Frage 7 Nein bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ist keine Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit einschließlich der Wohnbedürfnisse zu erwarten.

Frage 8: Die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar.

Frage 9 Ja die geplanten Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit

den öffentlichen Belangen städtebaulich vertretbar.

Frage 10: Nein eine restriktive Durchführung des Bebauungsplans und Ablehnung der Bauvoranfrage führt zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind rechtskräftig.

Frage 11: Der Bauvoranfrage kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Mit dem Vorhaben soll neuer Wohnraum im Bereich des Bebauungsplans Bändelstock II geschaffen werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 entspricht nicht mehr den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen. Aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes ist eine sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung gewünscht und sinnvoll. Das Vorhaben orientiert sich in Art und Maß der baulichen Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage im Teilbereich B wird zugestimmt.
3. Der erforderlichen Befreiung für die Änderung der Dachform von Walmdach auf Zeltdach wird zugestimmt.
4. Die Fragen zur Bauvoranfrage werden wie folgt beantwortet:
 Frage 1: Ja das Vorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung ein. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugestimmt werden.
 Frage 2: Ja der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Der Bau von zwei Einzelhäusern ist genehmigungsfähig.
 Frage 3: Ja der Befreiung für die Baugrenzen kann zugestimmt werden, wenn die Bestimmungen nach Landesbauordnung eingehalten sind.
 Frage 4: Ja die geplanten Gebäude fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein.
 Frage 5: Ja gemäß den beiliegenden Plänen werden die Firsthöhen der umliegenden Bebauung eingehalten. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist genehmigungsfähig.
 Frage 6: Ja es bestehen Abweichungen vom Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot im Bereich Straßenrand Schützenhausstraße eingetragen. Anstelle der Bäume wurde eine Hecke gepflanzt. In diesem Bereich sind Stellplätze und die Garagenzufahrt geplant. Es wird empfohlen im hinteren Grundstücksbereich eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 Frage 7: Nein bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ist keine Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit einschließlich der Wohnbedürfnisse zu erwarten.
 Frage 8: Die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar.
 Frage 9: Ja die geplanten Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen städtebaulich vertretbar.
 Frage 10: Nein eine restriktive Durchführung des Bebauungsplans und Ablehnung der Bauvoranfrage führt zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind rechtskräftig.
 Frage 11: Der Bauvoranfrage kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 21.06.2022