

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt
und Technik**

vom 01.06.2022

im in der Stadthalle Aulendorf

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Matthias Holzapfel

Stefan Maucher

Vertretung für Harsch

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Vertreter für Michalski

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Ilona Sprung

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Kurt Harsch

Ralf Michalski

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Errichtung von Werbeanlagen
Aulendorf, Hasengärtlestraße 10, Flst. Nr. 1685, 1685/5, 1685/9, 1686/1
Vorlage: 40/067/2022
 - 2.2 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Tafesch 6, Flst. Nr. 298/22
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/065/2022
 - 2.3 Wohnraumerweiterung - Anbau eines altersgerechten Pflegebereichs
Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/064/2022
 - 2.4 Errichtung einer Dachgaube mit Loggia
Aulendorf, Auf dem Kronenberg 5, Flst. Nr. 1108/7
Antrag auf Abweichung
Vorlage: 40/055/2022
 - 2.5 Errichtung eines Carports
Aulendorf, Am Sonnenbühl 11, Flst. Nr. 938/3
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/049/2022
 - 2.6 Errichtung einer Außensauna mit Holzfeuerung
Aulendorf, Bündelstockweg 2, Flst. Nr. 578/1
Vorlage: 40/054/2022
 - 2.7 Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carports
Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus 1050
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/032/2022
 - 2.8 Einbau Raum für Müllbehälter und Einbau Abstellraum in bestehende Tiefgarage
Aulendorf, Schlossplatz 7 und 7/1, Flst. Nr. 8/4
Vorlage: 40/059/2022
 - 2.9 Errichtung Carport
Aulendorf, Am Römerbad 9, Flst. Nr. 552/7
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/053/2022
 - 2.10 Aufstellung Container für Gefahrenstoffe
Aulendorf, Carthago Ring 1, Flst. Nr. 271/1
Vorlage: 40/060/2022
 - 2.11 Modernisierung bestehendes Wohnhaus mit Anbau Vordach und Dachgaube

Aulendorf, Akazienweg 14, Flst. Nr. 1383/14
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/061/2022

2.12

Einbau von 2 Wohnungen
Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5
Vorlage: 40/062/2022

3

Verkehrs- und Mobilitätsplanung für die Stadt Aulendorf - Vergabe der
Planungsleistungen
Vorlage: 10/020/2021/1

4

Eigenkontrollverordnung (EKVO) - 2022, 2. BA: Vergabe Reinigungs- und
Inspektionsleistung
Vorlage: 40/457/2019/2

5

Verschiedenes

6

Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Harsch ist entschuldigt. SR Maucher vertritt ihn.

SR Michalski ist ebenfalls entschuldigt. SR Rothmund vertritt ihn.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1**Errichtung von Werbeanlagen****Aulendorf, Hasengärtlestraße 10, Flst. Nr. 1685, 1685/5, 1685/9, 1686/1****Vorlage: 40/067/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 1685, 1685/5, 1685/9, 1686/1 Hasengärtlestraße 10 in Aulendorf beantragt hat.

Am Markt sind bereits Werbeanlagen vorhanden, die der Eigenwerbung dienen. Für diese Anlagen liegt eine Baugenehmigung vom 07.11.2016 vor.

Die nun vorliegende Planung beinhaltet folgende Maßnahmen:

| | Pos. | Werbeanlage | Ansichtsfläche | Bemerkung |
|--|-------------|--|-----------------------|--|
| | 1,2, | Leuchttransparent ca. 1,25 m x 3,23 m | 3,83 m ² | LED-Beleuchtung hinter Acrylglas |
| | 3 | Leuchttransparent ca. 0,80m / 1,33 m x 6,90 m | 6,10 m ² | LED-Beleuchtung hinter Acrylglas |
| | 4 | Leuchttransparent ca. 0,80m / 1,33 m x 6,90 m | 6,16 m ² | LED-Beleuchtung hinter Acrylglas |
| | 5 | Werbepylon 1,55 m x 5,00 m | 15,50 m ² | Freistehender Pylon Aluminiumblech mit LED-Beleuchtung |

Im Bestand sind Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 57,44 m² vorhanden. Gemäß der Baubeschreibung beträgt die Gesamtfläche der geplanten Werbeanlagen 35,36 m².

In der Sitzung des Ausschusses vom 13.04.2022 wurde der Bauantrag „Errichtung von Werbeanlagen, Hasengärtlestraße 10, Flst. Nr. 1685, 1685/5, 1685/9, 1686/1“ beraten. Fast alle vorgeschriebenen max. Ansichtsflächen wurden mit den geplanten Werbeanlagen nicht eingehalten. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde aus diesem Grund vom Gremium versagt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“ 07.05.2021
 Rechtsgrundlage: § 30
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 11.05.2022

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Die Flurstücke Nr. 1685/5, 1685, und Teil 1686/1 sind als Sondergebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“

| | Bebauungsplan | Planung | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Sondergebiet SO Mischgebiet Mi | Werbeanlagen Eigenwerbung | ✓ |
| Höhe Werbeanlagen SO | 7,50 m | Oberkante 4,20m | ✓ |
| Wandhöhe max. SO | 5,80 m | Oberkante 5,50 m | ✓ |
| Höhe Werbeanlagen MI | 5,00 m | Oberkante 5,20 m | x |
| Örtliche Bauvorschriften | | | |
| Anforderungen an Werbeanlagen | Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlagen darf 4 m ² nicht übersteigen | Pos. 4 und 5 größer 4 m ² | x |

| | | | |
|--|--|--------------------------|---|
| | Im Sondergebiet ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m ² Ansichtsfläche zugelassen. | Pos. 3 | ✓ |
| | Im Mischgebiet sind je Betriebsstätte max 2 Werbeanlagen zugelassen | Pos. 4 | ✓ |
| | Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß kontinuierliche erfolgen. Anlagen mit wechselndem, Blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig | Keine Wechselbeleuchtung | ✓ |

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe zeichnerischer Teil). Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordächer, Balkone, Terrassen, etc.) ist zulässig, sofern die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen auf nicht mehr als 5 m Länge, um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden. Die Position Nr. 5 Werbepylon soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Für die Errichtung des Werbepylons in der nicht überbaubaren Fläche ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Höhe von Werbeanlagen

Im festgesetzten Sondergebiet Lebensmittelmarkt dürfen Werbeanlagen an den Gebäuden die jeweils zulässige max. Wandhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,0 m ab Oberkante Gelände zugelassen. Im festgesetzten Mischgebiet dürfen Werbeanlagen an den Gebäuden eine Höhe von 5,0 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Die Werbeanlage Pos. 4 Leuchttransparent im Eingangsbereich des Getränkemarkts hat eine Höhe von 5,20 m über der Oberkante des Geländes. Für die Überschreitung der max. zulässigen Höhe um 0,20 m mit der Werbeanlage Pos. 4 ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Größe von Werbeanlagen

Die Pos. 3, 4 Leuchttransparent und Pos. 5 Werbepylon haben eine Ansichtsfläche von über 4 m². Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m² Ansichtsfläche zugelassen. Im Mischgebiet gilt somit die Festsetzung, dass die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage 4 m² nicht überschreiten darf. Die Pos. 4 Leuchttransparent am Getränkemarkt im Mischgebiet hat eine Ansichtsfläche von 6,16 m². Für die zweite Werbeanlage Pos. 4 ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überschreitung der max. zulässigen Ansichtsfläche erforderlich.

Die Pos. 5 Werbepylon hat eine Ansichtsfläche von 15,50 m² und wird nicht am Marktgebäude errichtet. Für die Werbeanlage Pos. 5 ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überschreitung der max. zulässigen Ansichtsfläche erforderlich.

Neben der Vorschrift, dass im Mischgebiet je Betriebsstätte max. 2 Werbeanlagen zulässig sind, gibt es keine Regelung zur Gesamtzahl oder Gesamtfläche der zulässigen Werbeanlagen. Aufgrund der Menge der beantragten Werbeanlagen empfiehlt die Verwaltung, dass die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans hier eingehalten werden müssen. Die Befreiung für die Errichtung der Pos. Nr. 5 Werbepylon in der nicht überbaubaren Höhe wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar. Die geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe von 5,00 um 0,20 m mit der Werbeanlage Pos. 4 Leuchttransparent ist ebenfalls als vertretbar einzustufen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Entwurfsfassungen mit den

enthaltenen Festsetzungen mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Der nun vorliegende Bauantrag weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen:

- 1. Der Befreiung für die Errichtung der Position Nr. 5 Werbepylon in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt. Ebenfalls wird von der maximal vorgegebenen Ansichtsfläche befreit.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Höhe um 0,20 m mit der Werbeanlage Position Nr.4 Leuchttransparent wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung der Ansichtsfläche für Position 3 und 4 wird erteilt.**
- 4. Beleuchtete Werbeanlage sind im Zeitraum 22 Uhr bis 05 Uhr morgens auszuschalten.**

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Tafelesch 6, Flst. Nr. 298/22
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/065/2022

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/22 in Zollenreute beantragt hat.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat äußere Abmessungen von 12,92 m x 14,43 m. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldaches beträgt 9,47 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Die Doppelgarage hat die Abmessungen 6,33 x 7,87 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 17.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafelesch vom 27.11.2017, dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/22 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,35 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend: II
- Traufhöhe max.: 6,50 m
- Firsthöhe max.: 9,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 2.3

Wohnraumerweiterung - Anbau eines altersgerechten Pflegebereichs
Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/064/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Wohnraumerweiterung und den Anbau eines altersgerechten Pflegebereichs auf dem Grundstück Flst. Nr. 1076/12, Alemannenring 8 in Aulendorf beantragt hat.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus soll eine Wohnraumerweiterung durch einen 3,99 m x 8,99 m großen eingeschossigen Flachdachanbau erhalten. Es wird eine Wohnnutzung mit einem altengerechten Pflegebereich nachgewiesen. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 2,90 m.

Am 07.06.2011 erfolgte die Baugenehmigung für einen 4,99 m x 4,50 m großen westlichen Flachdachanbau. Der Anbau diente zur Wohnzimmererweiterung. Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilte der Ausschuss am 11.05.2011.

In der Sitzung des Ausschusses vom 20.10.2021 wurde die Bauvoranfrage „Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12“ beraten. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage und den erforderlichen Befreiungen wurde nicht erteilt. Im Gremium wurde das geplante Nebengebäude weder aus städtebaulicher noch aus energetischer Sicht für sinnvoll erachtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.07.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Befreiung: Überschreitung des Baufensters
 Eingangsdatum: 16.05.2022

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Mahlweiher - 3. Änderung und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A

| | Bebauungsplan | Zul. Nutzung § 19 BauNVO | Planung | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Allg. Wohngebiet (WA) | | Wohnnutzung | ✓ |
| Anzahl Vollgeschosse | II | | II | ✓ |
| Max. Traufhöhe | 6,00m | | 2,90 m | ✓ |
| Max. Grundfläche | 180 m ² | 270 m ² | 247,90 m ² | ✓ |
| Max. Geschossfläche | 240 m ² | 240 m ² | 222,40 m ² | ✓ |
| Dachform | WD / ZD DN 18 °-32° | | Flachdach | ✓ |

Baugrenze

Das geplante Nebengebäude überschreitet die Baugrenze in östlicher Richtung um ca. 1,50 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Anzahl Vollgeschosse

Im Teilbereich A sind für die Wohnnutzung zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

Durch den geplanten Erweiterungsanbau an das bestehende Wohngebäude sind unverändert zwei Vollgeschosse nachgewiesen.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18° - 32° fest. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig. Der geplante eingeschossige Anbau kann aufgrund seiner Grundfläche von ca. 36 m² und Höhe von 2,90 m als dem Hauptgebäude untergeordnet angesehen werden.

Befreiungen in der näheren Umgebung

| Straße | Fist. Nr. | Art der Befreiung | Einvernehmen AUT |
|------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|
| Alemannenring 14 | 1084 | Überschreitung Baugrenze | 20.01.2016 |
| Alemannenring 18 | 1084/11 | Überschreitung Baugrenze | 20.01.2016 |

In der Nachbarschaft wurde bei zwei Vorhaben die Befreiung für eine Überschreitung des Bauquartiers mit den Wohngebäuden erteilt.

Stellplätze und Brandschutz

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Brandschutz und Stellplatznachweis werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Die eingeschossige Bauweise des geplanten Anbaus und die Flachdachausführung ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4

Errichtung einer Dachgaube mit Loggia
Aulendorf, Auf dem Kronenberg 5, Flst. Nr. 1108/7
Antrag auf Abweichung
Vorlage: 40/055/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Dachgaube mit Loggia auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1108/7, Auf dem Kronenberg 5 in Aulendorf beantragt hat.

Zur Verbesserung der Wohnqualität und besseren Belichtung soll im bereits ausgebauten Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses eine Loggia mit einer Grundfläche von 2,50 m x 1,40 m eingebaut werden. Aus konstruktiven Gründen wird über der Grundfläche der Loggia eine kleine Dachgaube in Form einer Flachdachüberdachung eingeplant. Dies ist erforderlich, um eine Kopfhöhe für den Durchgang vom Dachgeschoss in den Freibereich der Loggia zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Kronenberg“ 06.07.1993
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 28.04.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Kronenberg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

| | Bebauungsplan | Planung | |
|----------------------------------|---|----------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) | Wohngebäude | ✓ |
| Grundflächenzahl | 0,4 | unverändert | ✓ |
| Anzahl der Vollgeschosse | II | II | ✓ |
| Kniestock | 0,25 m | unverändert | ✓ |
| Dachform | Satteldach | Flachdachgaube | x |
| Dachneigung | 35 ° | Flachdach 5 ° | x |
| Dachaufbauten | Auf dem Kronenberg Keine Dachaufbauten | Loggia mit Dachgaube | x |

Dachaufbauten

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Bereich „Auf dem Kronenberg“ keine Dachaufbauten zugelassen. Für die geplante Errichtung der Dachgaube in Form einer Flachdach-Überdachung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt im Bereich auf dem Kronenberg ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° für das Hauptgebäude fest. Für die geplante Errichtung der Dachgaube mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

| Straße | Flst. Nr. | Dachgaube | Datum Befreiung AUT |
|----------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Auf dem Kronenberg 4 | 1108/20 | 2 x Spitzgaube, Breite je 2,50 m | 11.05.1983 |

In der näheren Umgebung wurde beim Wohnhaus Auf dem Kronenberg 4 eine Befreiung für den Einbau von zwei 2,50 m breiten Spitzgauben erteilt. Beim Wohnhaus Kronenberg 10 wurden im Bestand zwei 5,0 m breite Schleppgauben eingebaut, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Leitfaden Dachgauben

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. Die geplante Dachgaube hat eine Breite von 2,50 m. Bei einer zugehörigen Wandlänge von 10,60 m entspricht dies einem Anteil von 23,58 % oder etwa einem Viertel. Die Empfehlung des Leitfadens für Dachgauben der Stadt Aulendorf wird eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgaube mit Loggia wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgaube mit Flachdachbauweise wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.5
Errichtung eines Carports
Aulendorf, Am Sonnenbühl 11, Flst. Nr. 938/3
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/049/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 938/3 Am Sonnenbühl 11 in Aulendorf gestellt hat.

Der geplante Carport hat eine Grundfläche von 6,0 m x 4,50 m. Die Höhe des Flachdachs vom Carport beträgt 3,0 m

Der Carport benötigt die Befreiungen von Baugrenze, Dachform und Dachneigung welche im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 22.04.2022
Befreiung: Überschreitung Baugrenze

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Galgenbühl“. Dieser setzt ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der BauNVO fest.

Baugrenze

Der geplante Carport soll auf der nicht überbaubaren Fläche im Bereich der Zufahrt errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Mit dem Carport wird zur Straße ein Abstand von ca. 5 m eingehalten.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für Nebengebäude und Garagen als Dachform ein Satteldach fest. Geplant ist ein Flachdach. Für die abweichende Dachneigung ist ebenfalls ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

| Straße | Flst. Nr. | Befreiung | Datum Befreiung AUT/ Baugenehmigung |
|---------------------|------------------|--|--|
| Saulgauer Str. 46 | 932/6 | Garage Pultdach | 06.05.1976 |
| Saulgauer Str. 50/1 | 932/10 | Garage Flachdachbauweise | 04.12.1986 |
| Saulgauer Str. 52 | 937/1 | Garage Flachdachbauweise | 02.01.1968 |
| Am Sonnenbühl 20 | 932/5 | Carport Überschreitung Baugrenze und geänderte Dachneigung | 27.07.2020 |

In der näheren Umgebung gibt es bereits Garagen bzw. Carport mit Flachdachbauweise. Eine Überschreitung der Baugrenze wurde ebenfalls erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung zur Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.6

Errichtung einer Außensauna mit Holzfeuerung **Aulendorf, Bändelstockweg 2, Flst. Nr. 578/1** **Vorlage: 40/054/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Außensauna mit Holzfeuerung auf dem Grundstück Flst. Nr. 578/1, Bändelstockweg 2 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Außensauna hat eine Grundfläche von 4,55 m x 2,30 m und wird als Holzkonstruktion mit Holz-Schindelverkleidung errichtet. Die Höhe des gewölbten Iglu-Daches beträgt ca. 2,30 m.

Für die Beheizung der Außensauna ist ein Holzofen mit einem Edelstahlkamin in das Gebäude eingebaut.

Die Außensauna wurde bereits errichtet. Die im Lageplan dargestellten Anbauten am Wohnhaus sind bereits genehmigt, wurden aber noch nicht fertiggestellt.

Aufgrund von Anwohner-Beschwerden bezüglich Rauchentwicklung ist die Baurechtsbehörde informiert worden. Mit Schreiben vom 02.03.2022 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 27.04.2022

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigungspflicht

Die bereits durchgeführte bauliche Maßnahme bedarf nach § 49 LBO einer Baugenehmigung, da sie nicht unter die verfahrensfreien Vorhaben nach LBO fällt.

Art der baulichen Nutzung.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Die geplante Außensauna ist der vorhandenen Wohnnutzung zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich Bändelstockweg weist eine Bebauung mit geringer Grundflächenzahl auf. Die Geschossflächenzahl in der näheren Umgebung liegt ebenfalls unter der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Durch das Vorhaben ändert sich die überbaute Grundfläche und Geschossfläche nur unwesentlich. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung bleiben eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Feuerstätte im Freibereich

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die in die Außensauna eingebaute Holzheizung vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger abgenommen. Das Vorhaben wurde im Bereich zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Der Grenzabstand beträgt 2,60 m. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß §§ 5, 6 LBO sind eingehalten. Die Einhaltung der feuerpolizeilichen und nachbarschützenden Vorschriften wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

SR Zimmermann wurde angesprochen, ob der Kamin verlängert werden könnte, da die Geruchsbelästigung für die Anwohner hoch ist.

SR Groll könnte sich einen Hinweis vorstellen, dass nur trockenes Holz verbrannt werden darf. Damit könnte man die Geruchsbelästigung auch verringern.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Das Landratsamt wird gebeten, zu prüfen, ob mit einer Verlängerung des Schornsteins eine Verringerung der Geruchsbelästigung durch die Rauchentwicklung erzielt werden kann.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrschaft zu sprechen, ob nur trockenes Holz verbrannt wird, um die Geruchsbelästigung und damit einhergehend die Belästigung der Anwohner zu vermeiden.**

Beschluss-Nr. 2.7

Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carports
Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus 1050
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/032/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carports (Haus 1 und Haus 2) auf den Grundstücken Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus 1050, Keltenweg 9 in Aulendorf beantragt hat.

Beide Wohnhäuser haben jeweils eine Grundfläche von 14,50 m x 8,50 m. Neben dem Kellergeschoss verfügen die Gebäude über zwei Vollgeschosse. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss erhält ein Walmdach mit 30 ° Dachneigung. Für jedes Wohnhaus ist ein Flachdach-Carport mit zwei Stellplätzen eingeplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Mahlweiher vom 22.07.2008
erstmalig am 13.07.1994 in Kraft getreten

Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 04.05.2022

Befreiung: Baugrenze, Überbaute Grundfläche, max. Geschossfläche,

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Mahlweiher vom 22.07.2008 und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A

| | Bebauungsplan | Planung Bauantrag | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------|
| Art der baulichen Nutzung | Allg. Wohngebiet (WA) | Wohnnutzung | ✓ |
| Anzahl Vollgeschosse | II | II | ✓ |
| Max. Traufhöhe | 6,00 m | 5,90 m | ✓ |
| Bauweise | Offene Bauweise, E | Offene Bauweise | ✓ |
| Max. Grundfläche | 180 m ² | 246,00 m ² | x |
| Max. Geschossfläche | 240 m ² | 442,00 m ² | x |
| EFH | 600,50 m üNN | 600,75 m üNN | ✓ |
| Dachform | WD/ZD DN 18 °-32° | Walmdach 30° Flachdach | ✓ ✓ |

Baugrenze

Das geplante Wohnhaus 1 überschreitet die Baugrenze an der südwestlichen Ecke um ca. 1,21 m. Die beiden Flachdach-Carports überschreiten die Baugrenze in nördlicher Richtung um ca. 2,20 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Grundfläche

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine überbaute Grundfläche von 246,00 m² geplant. Die max. mögliche Grundfläche von 180 m² wird um 66,00 m² überschritten, was einem Anteil von 36,66 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 66,00 m² ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich

Geschossfläche

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Geschossfläche von 240 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Geschossfläche von 442,00 m² geplant. Die max. mögliche Geschossfläche von 240 m² wird um 204 m² überschritten, was einem Anteil von 84,16 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 204,00 m² ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18°-32° fest. Für untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Die geplanten Carports sind was die Dachform betrifft einer angebauten Garage gleichzusetzen

Befreiungen in der näheren Umgebung

| Straße | Flst. Nr. | Art der Befreiung | Einvernehmen AUT |
|---------------------------------------|-----------|--|------------------|
| Alemannenring 22 | 1084/2 | Änderung EFH + 0,60 m Änderung Flachdachbauweise im Zuge 4. Änderung des B-Plan Mahlweiher | 08.07.2009 |
| Alemannenring 24 | 1073/12 | Änderung EFH + 0,75 m Änderung Traufhöhe +0,70 m | 10.06.2009 |
| Alemannenring 25 | 1073/22 | Änderung der Geschossfläche von 240 m ² auf 288 m ² ; =+ 20,00 % | 08.06.2005 |
| Keltenweg 6 | 1078/27 | Änderung EFH +0,45 m | 14.12.2005 |
| Alemannenring 2; 4 Stauferweg 4; 6 | 1080/1 | Änderung EFH + 0,70 m Änderung Grundfläche von 741 m ² auf 858 m ² ; = +15,79 % Änderung Geschossfläche von 1483 m ² auf 1558 m ² ; = + 5,06 % | 27.12.2017 |

Stellplätze und Bauordnungsrecht

Auf dem Grundstück befindet sich eine öffentliche Wasserversorgungsleitung, welche verlegt werden muss. Von Seiten der Verwaltung wurden hierzu die entsprechenden Gespräche mit dem Bauherrn geführt. Eine Verlegung der Wasserleitung ist möglich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Stellplatznachweis, Abstandsflächen, Brandschutz etc. wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Ausnahme der Baugrenze und der zulässigen Grundfläche/zulässigen Geschossfläche ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Befreiungen unter anderem auch von der zulässigen Geschossfläche erteilt. Die beantragten Befreiungen/Abweichungen entsprechen zum großen Teil den erteilten Befreiungen in der näheren Umgebung. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

SR Zimmermann hält die Überschreitung für zu groß. Dies könnte an anderer Stelle für einen Präzedenzfall sorgen.

SR Holzapfel hält eine Absicherung durch die Kommune des bezahlbaren Wohnraums wie von der Bauherrschaft im Bauantrag erläutert für erforderlich, da vier Wohneinheiten entstehen und dies auch in der Begründung zum Bauantrag ausgeführt wird.

BM Burth hat die Erläuterung so nicht aufgefasst. Es wird sicherlich Wohneigentum werden und nicht bezahlbarer Wohnraum.

SR Rothmund und SR Groll halten die Überschreitung ebenfalls für deutlich zu hoch.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**

- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Carports wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 66,00 m² wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 204,00 m² wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.8

Einbau Raum für Müllbehälter und Einbau Abstellraum in bestehende Tiefgarage Aulendorf, Schlossplatz 7 und 7/1, Flst. Nr. 8/4 Vorlage: 40/059/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Einbau eines Raums für Müllbehälter und Einbau eines Abstellraums in die bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 8/4, Schlossplatz 7 und 7/1 in Aulendorf beantragt hat.

Im Bereich der Tiefgarage sollen folgende Räume eingebaut werden:

1. Raum für Müllbehälter, Nutzfläche 36,79 m²
2. Abstellraum, Nutzfläche 25,47 m²

Die Konstruktion der genannten Räume wird als Metallständerwand mit Brandschutzanforderung F 90 ausgeführt.

Außerdem werden drei leichte Trennwände mit den enthaltenen Garagentoren in der Tiefgarage abgebrochen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 11.05.2022

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Raum für Müllbehälter und der Abstellraum sind der vorhandenen Wohnnutzung zuzuordnen. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Vorhaben bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Im Vorfeld gab es eine Begehung der Tiefgarage mit der Baurechtsbehörde und Brandschutzsachverständigen. Aus Gründen des baulichen Brandschutzes wurde die Ausführung der genannten Räume empfohlen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen

(einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.9
Errichtung Carport
Aulendorf, Am Römerbad 9, Flst. Nr. 552/7
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/053/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 552/7, Am Römerbad 9 in Aulendorf gestellt hat.

Der geplante Carport hat eine Grundfläche 3,00 m x 5,00 m. Es kommt eine Stahlkonstruktion mit einem gewölbten 2,98 m hohen Pultdach zur Ausführung. Der Abstand vom geplanten Carport zur Straßenkante beträgt ca. 1,50 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 25.04.2022

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

| | Bebauungsplan | Planung Carport | |
|----------------------------------|--|------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Reines Wohngebiet (WR) | zulässig | ✓ |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ 0,4 | eingehalten | ✓ |
| Nebengebäude Garagen | Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten | Pultdach gewölbt | x |

Baugrenze

Der geplante Carport soll außerhalb des Baufenster/Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für die Errichtung außerhalb der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen Baugrenze

| Straße | Flst. Nr. | Art der Befreiung | Datum Einvernehmen AUT/Datum Baugenehmigung |
|----------------|------------------|---------------------------------------|--|
| Finkenweg 6 | 553/3 | Flachdachcarport außerhalb Baugrenze | 17.03.2021 |
| Am Römerbad 13 | 553/15 | Flachdachcarport außerhalb Baugrenze | 09.06.1999 |
| Am Römerbad 15 | 553/14 | Satteldachcarport außerhalb Baugrenze | 09.07.1996 |

Bei den genannten Befreiungen sind die Carports ebenfalls vor dem Wohngebäude zur Straße hin errichtet worden. Der Carport im Finkenweg 6, Flst. Nr. 553/3 wurde direkt an die Straße gebaut.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für die Garagen folgendes fest:
 Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20°

Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten

Der Carport wird mit einem gewölbten Pultdach mit Metalldeckung beantragt. Für die Errichtung des Carports mit geänderter Dachneigung und Dachdeckung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich.

Grenzbebauung

Gemäß § 6 Abs. 1 Pkt. 4 LBO darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die Grenzbebauung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

BM Burth hält die Entscheidung für sehr schwierig.

SR Zimmermann kann sich dies städtebaulich nicht vorstellen.

SR Holzapfel stimmt dem zu.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen nicht (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.10

Aufstellung Container für Gefahrenstoffe
Aulendorf, Carthago Ring 1, Flst. Nr. 271/1
Vorlage: 40/060/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Aufstellung eines Containers für Gefahrstoffe auf dem Grundstück Flst. Nr. 271/1, Carthago Ring 1 in Zollenreute beantragt hat.

Der geplante Gefahrstoffcontainer hat eine Grundfläche von 9,64 m x 2,95 m. Die Konstruktion wird in Sandwichbauweise erstellt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 11.05.2022

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Oberrauhen 1.Änderung“, welcher am 06.03.2015 in Kraft getreten ist.

Festsetzungen Bebauungsplan

| | Bebauungsplan | Planung | |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO | Container Gefahrstoffe | ✓ |
| Grundflächenzahl | 0,70 | eingehalten | ✓ |
| Anzahl der Vollgeschosse | IV | I | ✓ |
| Höhe von Gebäuden | 576,50 m ü. NN | eingehalten | ✓ |

Nach den vorliegenden Unterlagen sind vom geplanten Vorhaben keine schädlichen Einwirkungen auf Beschäftigte oder Nachbarschaft zu erwarten. Das Vorhaben hält die Baugrenze des Bebauungsplans ein.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberrauhen 1.Änderung“ ein. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben nur noch zur Kenntnis.

Das Vorhaben, das den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015 entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 2.11**Modernisierung bestehendes Wohnhaus mit Anbau Vordach und Dachgaube
Aulendorf, Akazienweg 14, Flst. Nr. 1383/14****Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/061/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Modernisierung des bestehenden Wohnhauses mit Anbau Vordach und Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 1383/4, Akazienweg 14 in Aulendorf beantragt hat.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Änderung Raumaufteilung Grundrisse UG bis DG, Änderung Treppenhaus
2. Innensanierung UG bis DG
3. Einbau Zwerchgiebel mit einer Breite von 4,47 m mit Flachdach Westseite
4. Rückbau des vorhandenen Dachvorsprungs

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Riedweg I vom 06.03.2015
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 09.05.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Riedweg I.

Festsetzungen Bebauungsplan

| | Bebauungsplan | Planung | |
|----------------------------------|--|----------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO | Anbau Vordach Zwerchgiebel | ✓ |
| Max. Grundfläche | 180 m ² | eingehalten | ✓ |
| Max. Geschossfläche | 260 m ² | eingehalten | ✓ |
| Anzahl der Vollgeschosse | I +DG | I +DG | ✓ |
| Dachform | Satteldach SD, 28 ° -35° | Zwerchgiebel mit Flachdach | x |
| Dachvorsprung | Mindestens 0,40 m | Kleiner 0,40 m | x |

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 32° zulässig. Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Hauslänge betragen. Das bestehende Wohnhaus wurde mit einer Dachneigung von ca. 33° errichtet. Mit dem 4,47 m breiten geplanten Zwerchgiebel werden 35,03 % der zugehörigen 12,76 m großen Hauslänge abgedeckt. Dies entspricht etwas mehr als 1/3 der Hauslänge. Für die Überschreitung der max. zulässigen Breite von Dachaufbauten ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan schreibt für das Grundstück Flst. Nr. 1383/4 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° -35° vor. Der geplante Zwerchgiebel soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Für die Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachvorsprung

Gemäß dem Bebauungsplan ist ein Mindestdachvorsprung von 0,40 m einzuhalten. Der am Haus vorhandene Dachvorsprung beträgt ca. 1,0 m. Aus gestalterischen Gründen soll der Dachvorsprung im Zuge der Sanierung auf ein Maß von unter 40 cm verkleinert werden. Für die Verkleinerung des Mindestdachvorsprungs unter 0,40 m ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

In der näheren Umgebung sind keine entsprechenden Befreiungen für Dachform und Dachvorsprünge bekannt.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Damit einhergehend wird eine Neugestaltung in minimalistischer Gebäudeform angestrebt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die die Überschreitung max. zulässigen Breite von Dachaufbauten über 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Änderung der Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Verkleinerung des Mindestdachvorsprungs unter 0,40 m wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.12

Einbau von 2 Wohnungen
Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5
Vorlage: 40/062/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Wohnhauses in der Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 in Aulendorf beantragt hat.

Im Wohn- und Geschäftshaus in der Bachstraße wurde zuletzt 2019 im Dachgeschoss eine Wohnung eingebaut. Das Erdgeschoss, das früher gewerblich genutzt wurde, soll nun für die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine umgenutzt werden. Es ist der Einbau von zwei Wohneinheiten mit insgesamt 124 m² Wohnfläche geplant. Mit der beantragten Nutzungsänderung werden 5 Wohneinheiten im Gebäude nachgewiesen.

Am 23.09.2020 wurde in der Sitzung des Ausschusses der Bauantrag „Einbau von zwei Wohnungen in Gewerbefläche im Erdgeschoss“ Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und die erforderlichen Genehmigungen gemäß Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung wurden nicht erteilt. Das Gremium bemängelte die ungeordnete Stellplatzsituation. Entgegen der Zusage erfolgte kein Abriss, damit die Stellplätze genutzt werden können. An der grundsätzlichen Haltung in den Geschäftsbereichen wie z.B. der Bachstraße eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen ist weiter festzuhalten.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf,
Satzungsbeschluss vom 27.07.2020
Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 05.05.2022

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Gebietstyp setzt eine Nutzung mit vorwiegend Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich demnach zulässig.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 Erhaltungssatzung bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innenstadt Aulendorf“ im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Für die geplante Nutzungsänderung, liegt eine Genehmigungspflicht vor. Die

Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Aulendorf erteilt.

Das Quartier Bachstraße ist dadurch geprägt, dass in dieser Geschäftsstraße im Erdgeschoss gewerbliche Flächen für Handel, Gewerbe und Gastronomie und in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen vorhanden sind. Mit dem Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss wird diese städtebauliche Ausrichtung gebrochen.

Stellplätze

Für jede Wohneinheit ist ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Antragssteller sieht die Schaffung von sechs neuen Stellplätze vor. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Bezeichnung Bauvorhaben

Mit Schreiben vom 20.05.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit das grundsätzlich von zwei planungsrechtlichen Situationen auszugehen ist. Entweder wird im Erdgeschoss die Umnutzung zur Flüchtlingsunterkunft beantragt oder es handelt sich um den Einbau zweier allgemeinen Wohnungen in die bestehenden Gewerbeflächen. Es ändert sich somit nichts an der Beschlusslage.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird nicht erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 BauGB wird nicht erteilt.**

Beschluss-Nr. 3

Verkehrs- und Mobilitätsplanung für die Stadt Aulendorf - Vergabe der Planungsleistungen **Vorlage: 10/020/2021/1**

BM Burth erläutert, dass das Büro BrennerPlan GmbH, Stuttgart in der Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2021 den aktuellen Sachstand zur bisherigen Bearbeitung der Verkehrs- und Mobilitätsplanung für die Stadt Aulendorf vorgestellt hat. Aus dem Verkehrskonzept sollen verschiedene Themen vertiefend betrachtet werden. Aus der Diskussion im Gemeinderat ergaben sich folgende Aufgabenschwerpunkte:

- Konzeption für Hauptstraße
- Punktuelle Betrachtung des Radverkehrs
- Ruhender Verkehr
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen

Konzeption für die Hauptstraße

Für die Verkehrslenkung in der Hauptstraße sollen verschiedene Maßnahmen erarbeitet werden mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr und die Geschwindigkeit zu reduzieren. Die Erarbeitung der Vorschläge soll unter Einbindung der betroffenen Gruppen (HGV, Gaststätten, Bürger) erfolgen. Ebenso soll die Erarbeitung unter Einbeziehung der Stadtbildanalyse und des städtischen Rahmenplans erfolgen.

Radverkehr

Im September 2022 beginnt die Aufstellung des gesamtstädtischen Radverkehrskonzeptes. Vom Büro BrennerPlan sollen punktuelle Vorschläge für bestimmte Bereiche gemacht werden.

Ruhender Verkehr

Die Ergebnisse der Erhebung im ruhenden Verkehr aus dem Juni 2014 sollen überprüft und aktualisiert werden. Darauf basierend werden Vorschläge zu Maßnahmen im ruhenden Verkehr gemacht.

Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung

Es sollen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in bis zu drei Bereichen erarbeitet werden (Ortseingang aus Richtung Otterswang, Bad Saulgau und Altshausen).

Das vorliegende Angebot der BrennerPlan GmbH beträgt 15.836 € netto zuzüglich pauschaler Nebenkosten von 5 % und der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das Bruttoangebot beläuft sich somit auf 19.787,08 €.

Im Angebot enthalten sind eine definierte Anzahl von Terminen und Veranstaltungen. Weitere Termine bzw. Veranstaltungen werden separat berechnet.

Das Büro BrennerPlan bietet ein Pauschalgrundangebot in Höhe von 15.300 netto an zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Das pauschalierte Bruttoangebot beläuft sich somit auf 19.117,35 €.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen das Büro BrennerPlan GmbH gemäß dem vorliegenden Pauschalangebot zu beauftragen.

Das Büro BrennerPlan GmbH, Stuttgart wird mit den vertiefenden Leistungen für das Verkehrskonzept gemäß ihrem pauschalierten Grundangebot vom 05.05.2022 zzgl. 5 % Nebenkosten und 19 % Mehrwertsteuer beauftragt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 4

Eigenkontrollverordnung (EKVO) - 2022, 2. BA: Vergabe Reinigungs- und Inspektionsleistung **Vorlage: 40/457/2019/2**

Frau Sprung erläutert, dass der Gemeinderat sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik in ihren Sitzungen 2019 der Durchführung und Abwicklung der EKVO zugestimmt haben. Das Ingenieurbüro AGP wurde mit der Ingenieurleistung beauftragt.

Mit der Ausführung der Arbeiten zum 1. BA wurde 2021 begonnen. Über die Wintermonate ruhten die Arbeiten, am 09.05.2022 wurden sie wieder aufgenommen, der geplante Fertigstellungstermin ist der 25.05.2022.

Ausschreibung der Reinigungs- und Inspektionsarbeiten

Im Rahmen der Ausschreibung wurde die Reinigung und Befahrung des zweiten Abschnittes des Kanalbestandes der Freispiegelleitungen ausgeschrieben. Der zweite Abschnitt betrifft den Bereich Tannhausen und Aulendorf Nord. Diese 18,575 km Kanal bestehen aus ca. 523 Haltungen und ca. 522 Schächten, welche teilweise außerhalb der Ortslagen liegen.

Die Ausschreibung erfolgte über die Vergabestelle des Landratsamtes Ravensburg, welches für die Stadt Aulendorf die eVergaben durchführt. Die Ausschreibung erfolgte nach VOB/A im beschränkten Verfahren.

Die Kostenberechnung ergab einen geschätzten Netto-Wert von ca. 190.100 € (ca. 228.000 € brutto).

Von den sechs angeschriebenen Firmen haben zum Eröffnungstermin zwei Firmen ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung der Angebote erfolgte durch das Büro AGP, Bad Waldsee. Dabei musste kein Angebot ausgeschlossen werden. Das wirtschaftlichste Angebot kommt von der Firma Sinz Entsorgung GmbH aus Lindenberg mit einer Brutto-Angebotssumme von 172.190,26 €. Die Abweichung zur Kostenschätzung kommt durch eine durchgehend niedrige Kalkulation ohne Ausreißer nach oben zu Stande.

Finanzierung

Im Haushalt 2022 sind 270.000 € für die EKVO angemeldet.

Der Auftrag für die Reinigungs- und Inspektionsleistungen der EKVO zweiter Abschnitt wird an die Firma Sinz Entsorgung GmbH aus Lindenberg zu einem Brutto-Angebotspreis von 172.190,26 € vergeben (einstimmig).

Beschluss-Nr. 5

Verschiedenes

Brunnen Reithof

Frau Johler informiert, dass der Brunnen aus statischen Gründen sofort gesperrt werden muss.

Weg am langen Hag

SRin Wekenmann-Arnold fragt nach einem Sachstand zu ihrer mehrmaligen Anfrage.

BM Burth erläutert, dass dies im Wege der Parkplanung aufgearbeitet wird.

Breitband - Sachstand

SR Zimmermann fragt nach einem Sachstand zur Umsetzung.

Frau Sprung erläutert, dass im ersten Abschnitt der Umsetzung die Hausanschlussverträge bereits fast vollständig an die Stadt zurückgeschickt wurden. Voraussichtlich am 05.07. erfolgt die Informationsveranstaltung für Zollenreute.

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....