

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/079/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Aulendorf, Amselweg 5, Flst. Nr. 552 Bauvoranfrage			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 552, Amselweg 5 in Aulendorf. Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 9,00 m und verfügt über zwei Vollgeschosse. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Die Firsthöhe des 26 ° geneigten Satteldachs beträgt 8,65 m. Es kommt eine 9,00 m x 4,50 m große Flachdachgarage zur Ausführung. Gemäß dem Begleitschreiben sollen mit dem Bauvorbescheid folgende Fragen geklärt werden: Frage 1: Ist es möglich an dieser Stelle ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen zu erstellen? Frage 2: Ist es möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung für Garagen von 20° auf 3° (Flachdach) zu ändern?			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bündelstock rechtskräftig seit 04.01.1968 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 22.06.2022 Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bündelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB.			
Festsetzungen Bebauungsplan			
	Bebauungsplan	Planung Carport	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		-
Hauptgebäude	Eingeschossig ohne Kniestock. Satteldach 26 ° Dachneigung	Zwei Vollgeschosse	x
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x
Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid Frage 1: Der Bebauungsplan setzt für den Bereich südlicher Amselweg für Hauptgebäude eine eingeschossige Bauweise ohne Kniestock. Am 29.01.2003 wurde die Befreiung für die Errichtung eines 1-1/2 geschossigen Wohnhauses mit 1,0 m Kniestock in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Amselweg 1, Flst. Nr. 552/13 erteilt. Im Amselweg 9 ist im Bestand ein zweigeschossiges 4-Familienhaus vorhanden. An dieser Stelle ist es gemäß Bebauungsplan möglich ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen zu erstellen.			

Für die zweigeschossige Bauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Für die Errichtung des Wohnhauses in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Frage 2:

Es liegt eine Befreiung vom 09.06.1999 für die Errichtung eines Flachdachcarports am Römerbad 13, Flst. 553/15 vor. Es ist möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung für Garagen von 20° auf 3° (Flachdach) zu ändern. Für die Änderung der festgelegten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

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
Amselweg 1	552/13	Dachneigung, Kniestock und Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	29.01.2003

In den Unterlagen sind keine Nachweise zur Berechnung der Grundflächenzahl enthalten. Von der Stadtverwaltung ist eine Grundflächenberechnung nachgefordert worden.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt, Luftbild

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022