



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Ingrid Roth		Vorlagen-Nr. 40/090/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.13 Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung Münchenreute, Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung im Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1 in Münchenreute.</p> <p>Auf dem Grundstück Flst. Nr. 421/1 befindet sich ein ca. 13,00 m x 9,00 m großer Schuppen mit angebauter Garage. Schuppen und Garage sollen abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist die Errichtung der Gewerbehalle mit den Abmessungen 12,50 m x 13,50 m geplant. Das geplante Gebäude ist nicht unterkellert und wird in Massivbauweise erstellt. Die Firsthöhe des 20° geneigten Satteldachs beträgt 8,50 m. Im Obergeschoss wird eine 5,00 m breite Fachdachgaube eingebaut. In der Gewerbehalle eine Betriebsleiterwohnung eingebaut, welche sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss erstreckt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 13.07.2022</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Umgrenzungslinie der Ortsabrundungssatzung Münchenreute. Die Ortsabrundungssatzung legt für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise fest. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung vorgeschrieben.</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen 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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebsgebäude und kann als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauGB eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Bauvorhaben mit Gewerbehalle und Betriebsleiterwohnung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Das Bauvorhaben entspricht diesen Vorgaben und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p>			

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. der Ortsabrundungssatzung als stehende, bei Dachneigungen über 40°, auch als abgeschleppte Gauben, sowie als Quergiebel bis max. 5 m Breite zugelassen. Dabei darf jedoch mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Bezogen auf die 16,50 m lange Traufe hat die 5,00 m breite Flachdachgaube einen Anteil von 30,30 %. Für die Errichtung der Dachgaube mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Gaube mit Flachdach wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten**Beschlussauszüge für**

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 19.07.2022