

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/092/2022</b>																					
Sitzung am 21.09.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
<b>TOP: 2.2    Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage Aulendorf, Schussenrieder Straße 61, Flst. Nr. 554/2 Bauvoranfrage</b>																							
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 554/2, Schussenrieder Straße 61 in Aulendorf.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 5,50 m x 7,00 m großer Schuppen welcher abgebrochen werden soll. Das geplante Zweifamilienhaus hat die Abmessungen 13,00 m x 11,00 m und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 25 ° geneigten Satteldachs beträgt 8,84 m. Der Flachdachanbau mit der Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,00 m x 13,00 m.</p> <p>Gemäß dem Begleitschreiben sollen mit dem Bauvorbescheid folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist es möglich das Baufenster wie dargestellt zu überschreiten?</li> <li>2. Ist die Anzahl und Ausrichtung der Stellplätze für das geplante Bauvorhaben ausreichend?</li> <li>3. Ist die First Ausrichtung wie dargestellt genehmigungsfähig?</li> <li>4. Kann der Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte eine Genehmigung erteilt werden?</li> </ol> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:   Bündelstock rechtskräftig seit 04.01.1968            Rechtsgrundlage:   § 30 BauGB            Gemarkung:        Aulendorf            Eingangsdatum:   22.07.2022</p> <p>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.</p> <p><b>Festsetzungen Bebauungsplan Bereich nordöstliche Straßenseite „Am Römerbad“</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Bebauungsplan</b></th> <th><b>Planung Carport</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> <td>Reines Wohngebiet (WR)</td> <td>zulässig</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Maß der baulichen Nutzung</b></td> <td>GRZ 0,4</td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Hauptgebäude</b></td> <td>Zweigeschossig mit Kniestock bis 25 cm, Satteldach 30 ° Dachneigung, keine Dachaufbauten</td> <td>Zwei Vollgeschosse, Dachneigung 25°</td> <td>✓ x</td> </tr> <tr> <td><b>Nebengebäude Garagen</b></td> <td>Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten</td> <td>Flachdachgarage</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Carport</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	GRZ 0,4		-	<b>Hauptgebäude</b>	Zweigeschossig mit Kniestock bis 25 cm, Satteldach 30 ° Dachneigung, keine Dachaufbauten	Zwei Vollgeschosse, Dachneigung 25°	✓ x	<b>Nebengebäude Garagen</b>	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Carport</b>																					
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓																				
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	GRZ 0,4		-																				
<b>Hauptgebäude</b>	Zweigeschossig mit Kniestock bis 25 cm, Satteldach 30 ° Dachneigung, keine Dachaufbauten	Zwei Vollgeschosse, Dachneigung 25°	✓ x																				
<b>Nebengebäude Garagen</b>	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x																				

### **Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid**

Frage 1:

Für die Errichtung des Wohnhauses im Amselweg 8 Flst. Nr. 546/4 wurde am 24.05.1965 die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Dieses Wohnhaus überschreitet die Baugrenze in westlicher Richtung um ca. 3,00 m.

Mit dem geplanten Wohnhaus und Garagenanbau wird die Baugrenze auf einer Länge von 17,00 m um ca. 5,00 m im Mittel überschritten. Die Wandkante des geplanten Wohnhauses nimmt die Flucht der Bestandsbebauung entlang der Schussenrieder Straße auf. Eine geringe Abweichung bzw. Überschreitung der Baugrenze wäre vorstellbar. Im Hinblick auf den Grundzug der Planung und die Fortführung der Bebauung nach Norden, sollte die Baugrenze weitgehend eingehalten werden.

Frage 2:

Für das Zweifamilienhaus werden zwei Garagenplätze und drei nicht überdachte Stellplätze nachgewiesen. Gem. § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze für das geplante Bauvorhaben ist ausreichend. Die Ausrichtung und Erschließung der Stellplätze ist mit der Baurechtsbehörde zu klären.

Frage 3:

Das Wohnhaus Schussenrieder Str. 59, Flst. Nr. 554/3 wurde 1926 mit Ost-West ausgerichtetem First errichtet. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt mit dem Baufenster und Planzeichnung im Bereich der Straße „Am Römerbad“ eine Nord-Süd orientierte Firstrichtung fest. Auch im Hinblick auf die Fortführung der Bebauung nach Norden sollte diese Festsetzung eingehalten werden.

Frage 4:

Die deutliche Überschreitung der Baugrenze und die um ca. 90° geänderte Firstrichtung widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im nördlichen bisher unbebauten Teilbereich sieht der Bebauungsplan 11 weitere mögliche Wohnhäuser vor. Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

### **Dachform**

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit 30° Dachneigung fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit nur Satteldächer vorhanden. Nach Auffassung der Verwaltung kann einer Reduzierung der Dachneigung auf 25° zugestimmt werden. Die Dachform ist im Bauvorbescheid nicht als Frage formuliert. Ggf. ist beim Bauantragsverfahren ein Antrag auf Befreiung einzureichen.

### **Öffentlich-rechtliche Erschließung**

Die Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan von der Quartiersstraße „Am Römerbad“ aus vorgesehen. Da diese Erschließungsstraße derzeit noch nicht umgesetzt ist kann eine Erschließung nur von der Schussenrieder Straße aus, L 284, aus erfolgen.

Für die Entscheidung über die verkehrliche Zufahrt wäre die Straßenbaubehörde zuständig.

Aufgrund der fehlenden Zufahrt, ist geplant über die vorhandene Zufahrt des Flst. Nr. 554/3 zuzufahren. Hier muss vor Genehmigung ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Flst. Nr. 554/2 eingetragen werden. Die beiden Wohnhäuser Schussenrieder Straße 57 (Baujahr 1925) und Schussenrieder Straße 59 (Baujahr 1926) wurde lange vor dem in Kraft treten des Bebauungsplans Bündelstock im Jahr 1968 errichtet. Daher sind diese Wohnhäuser von der Schussenrieder Straße aus erschlossen.

### Anschluss an die öffentliche Abwasserleitung:

Die Einleitung des Schmutzwasseranfalls aus dem o.g. Grundstück ist im Bereich der Schussenrieder Straße in den öffentlichen Abwasserkanal, der im Gehweg verläuft, möglich. Da sich der öffentliche Abwasserkanal in diesem Bereich auf dem Grundstückseigentum des Landes Baden-Württemberg befindet, muss nach dem Vorliegen einer genehmigungsfähigen Planung zum Abwasser-Grundstücksanschluss, seitens der Stadt Aulendorf noch ein

Gestattungsvertrag mit dem Landratsamt abgeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nur über Fremdgrundstücke realisierbar. Der öffentliche Wasser-Anschlussschacht liegt am nördlichen Ende der Straße „Am Römerbad“. Hierzu ist die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch des entsprechenden Fremdgrundstücks zu Gunsten des Flurstücks Nr. 554/2 erforderlich. Danach kann die Herstellung und der Betrieb einer Wasserversorgungs-Grundstücksanschlussleitung erfolgt. Aufgrund dessen könnte einem Wasserversorgungsantrag zum Bauvorhaben erst zugestimmt werden, wenn ein Nachweis über die Eintragung eines Leitungsrechts der Stadt Aulendorf vorgelegt würde.

In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 10.10.2018 wurde bereits eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 554/2 beraten. Das damalige Einfamilienhaus überschritt mit mehr als der Hälfte die Baugrenze des Bebauungsplans. Die damalige Doppelgarage war außerhalb der Baugrenze geplant. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde nicht erteilt. Die Festsetzung der Baugrenze wurde als Grundzug der Planung eingestuft.

**Beschlussantrag:**

Beratung und Entscheidung

**Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt**

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 12.09.2022