

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/094/2022	
Sitzung am 21.09.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Neubau von Garagen mit Carport Aulendorf, Hasengärtlestraße 43, Flst. Nr. 1655/1 Bauvoranfrage			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau von Garagen mit Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 1655/1 Hasengärtlestraße 43 in Aulendorf. Die geplante Garage mit Carport hat eine Grundfläche von 20,39 m x 6,62 m. Es ist eine Holzkonstruktion auf einer Bodenplatte aus Beton vorgesehen. Das 30° geneigte Pultdach wird mit einer Photovoltaik-Anlage belegt. Der Abstand der Garage zur Straßenkante beträgt ca. 1,50 m. Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden: Die geplanten Garagen sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ist es möglich eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zu erteilen?			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Sandäcker II – 1. Änderung“ vom 02.11.2012 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 09.08.2022 Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Sandäcker II – 1. und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen			
Festsetzungen Bebauungsplan			
	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO	Garage / Carport	✓
Grundflächenzahl	0,80	eingehalten	✓
Traufhöhe max.	7,50 m	2,93 m	✓
Firshöhe max.	13,0 m	4,84 m	✓
Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune, sowie hell- bis dunkelgraue Farbtöne zulässig	Dachziegel rotbraun	✓
Dachform	Keine Festsetzung	-	-
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 70,0 m	20,39 m	✓
Art der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1655/1 ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Die geplante Garage mit Carport ist dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.			

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 auf den Grundstücken Flst. Nr. 1655/1 fest. Mit der geplanten Garage mit Carport bleibt die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Das geplante Vorhaben soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Überschreitungen Baugrenze

Das Bürogebäude der Lagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 1697/1, Auf der Steige 64 überschreitet die Baugrenze um ca. 1,00 m nach Osten. Die Baugenehmigung erfolgte am 11.06.2015.

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Bäume zur Eingrünung des Baugebietes entlang der Erschließungsstraßen zu Pflanzen sind. Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann gegenüber der Plandarstellung um bis zu 5 m versetzt werden. Entlang der Straße „Auf der Steige“ sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zwei Bäume auf dem Grundstück eingezeichnet. Diese wurden nicht realisiert. Ein festgesetzter Baum wird mit der geplanten Garage mit Carport überbaut. Die Bauherrschaft sieht eine Ersatzpflanzung im Bereich der Hasengärtlestraße vor. Für die Überbauung des festgesetzten Pflanzgebots ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Beantwortung der Fragen aus Bauvorbescheid

Im Bereich des Bebauungsplans gibt es bereits eine Überschreitung der Baugrenze. Das Vorhaben hält einen Abstand von ca. 1,0 m zur Straßenkante ein. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist eine Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle vertretbar.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der Möglichkeit eine erforderliche Befreiung zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Es ist möglich eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Grundriss, Luftbild, Schnitt**Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 12.09.2022