



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/104/2022	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.09.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung vertagt
19.10.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.9 Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien- 3.2 Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus Aulendorf, Esbach 12, Flst. Nr. 350, 350/2, 350/3, 350/4 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Pferdestalls mit 8 Pferdeboxen, Errichtung eines Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Errichtung eines Einfamilienwohnhaus auf den Grundstücken Esbach 12, Flurstück Nr. 350, 350/2, 350/3; 350/4 in Esbach.</p> <p>Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 vorhandene Wirtschaftsgebäude mit Wohnhaus, die Garage und der Schuppen sollen abgebrochen werden. Es ist geplant das Grundstück in vier Teile, drei Baugrundstücke und einen Zufahrtsweg aufzuteilen.</p> <p>Folgende Planung ist vorgesehen</p>			
Flst.Nr.	Gebäude	Geschosse	Dach
350	Pferdestall Abmessungen 16,20 m 10,00 m	I	Satteldach 15°
350/3	Wohnhaus Abmessungen 16,83 m 10,33 m	I	Satteldach 45°
350/4	Wohnhaus Abmessungen 10,83 m 9,08 m	I	Satteldach 45°
<p>Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 genehmigungsfähig? 2. Kann eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36°bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall in Aussicht gestellt werden? <p>Die vorliegende Bauvoranfrage wurde bereits in der Sitzung des technischen Ausschusses vom 21.09.2022 beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob für den geplanten Abbruch des Ortsbild-prägenden Wohn-Ökonomiegebäudes ein eigenes Abbruchgesuch einzureichen ist.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist der Abbruch von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 verfahrensfrei. Der Abbruch kann zusammen mit dem Neubau im weiteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 08.09.2022</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.</p> <p>Festsetzungen Ortsabrundung Esbach</p>			

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig		✓
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	90 cm	x
Dachneigung	36°-42°	15° und 45°	x

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 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. Der geplante Pferdestall und die beiden Wohnhäuser sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Bauweise

Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 6 LBO dar. Mit dem Erdgeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss wird eine 1 ½ geschossige Bauweise gemäß der Ortsabrundung nachgewiesen.

Höhe Kniestock

Der geplante Kniestock mit einer Höhe von 90 cm übersteigt die festgesetzte Kniestockhöhe von max. 50 cm um 40 cm. Die Überschreitung entspricht einem Anteil von 80 % der festgesetzten Kniestockhöhe. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Das Satteldach vom Pferdestall mit 15° Dachneigung weicht von der Minstdachneigung von 36 ° um 21 ° ab. Die Satteldächer der Wohnhäuser übersteigen die max. Dachneigung um 3 °. Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück Esbach 13 Flst. Nr.358 wurde in der AUT-Sitzung vom 12.05.2010 dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zugestimmt. Der Eingangsbereich und Wohnteil des Einfamilienhauses ist in Flachdachbauweise beantragt worden. Die Baugenehmigung erfolgte am 31.05.2010.

Pferdestall

Im Vorfeld wurden der geplante Pferdestalls mit dem Landwirtschaftsamt abgestimmt. Nach Rückmeldung des Landwirtschaftsamts wäre ein Pferdestall (8 Pferde) aus emissionsrechtlicher Sicht an diese Stelle genehmigungsfähig.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Einfamilienhaus befindet sich eine Denkmalbesützte Kapelle. Die Abstandsflächen vom Wohnhaus und Kapelle sind in den Unterlagen dargestellt und werden durch die Baurechtsbehörde geprüft. Im Zuge der Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurde das Denkmalamt beteiligt. Eine Rückmeldung des Denkmalamtes steht noch aus.

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1: Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.

Frage 2: Eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall kann in Aussicht gestellt werden.

In der näheren Umgebung wurde von der Baurechtsbehörde bereits eine Flachdachbauweise am 31.05.2010 genehmigt. Das Vorhaben hält im Grundsatz die festgesetzte Dachform

Satteldach ein. Die Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung werden vor diesem Hintergrund als verträglich eingestuft.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.
3. Eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall kann in Aussicht gestellt werden.

Anlagen: Lageplan Neubau, Lageplan Abbruch, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt, Ansichten

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 13.10.2022