



## STADT AULENDORF

| <b>Stadtbauamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             | <b>Vorlagen-Nr. 40/119/2022</b>              |                               |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|---------|--|-----------------|----------------|-------------|---|----------------------|----------------|----------------|---|--------------------|---------|----------------------------------|--------|--------------------|------------------|----------------------------------------------|--------|
| Sitzung am<br>23.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gremium<br>Ausschuss für Umwelt und Technik | Status<br>Ö                                  | Zuständigkeit<br>Entscheidung |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <b>TOP: 2.5    Neubau Zweifamilienhaus mit Garage<br/>Aulendorf, Esbach 1, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr. 368<br/>Antrag auf Befreiung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                              |                               |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <p><b>Ausgangssituation:</b><br/>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Esbach 1, Flurstück Nr.368 in Esbach.</p> <p>Auf dem Grundstück Flst. Nr. 368 und 368/2 ist ein 1 ½ geschossiges Wohnhaus und ein Schuppen vorhanden, welche beide abgebrochen werden sollen.</p> <p>Das nicht unterkellerte 18,62 m x 12,17 m große Wohnhaus verfügt über ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein Staffelgeschoss im Obergeschoss. Das nicht ausgebaute Walmdach hat eine Dachneigung von 26°. Im Erdgeschoss des Wohnhauses sind zwei Kfz-Garagenplätze vorgesehen. Im Bereich des zurückgesetzten Obergeschosses sind zwei Balkone als Flachdachterrassen angeordnet. Die geplante Garage hat die Abmessungen 4,08 m x 9,00 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b><br/>Bebauungsplan:            Ortsabrundung Esbach<br/>Rechtsgrundlage:        § 34 BauGB<br/>Gemarkung:                Zollenreute<br/>Eingangsdatum:         27.10.2022</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.</p> <p><b>Festsetzungen Ortsabrundung Esbach</b></p> <table border="1"><thead><tr><th>Festsetzung</th><th>Ortsabrundung</th><th>Planung</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td><b>Bauweise</b></td><td>1 ½ geschossig</td><td>eingehalten</td><td>✓</td></tr><tr><td><b>Kniestockhöhe</b></td><td>Bis max. 50 cm</td><td>Kein Kniestock</td><td>✓</td></tr><tr><td><b>Dachneigung</b></td><td>36°-42°</td><td>26° Wohnhaus<br/>Flachdach Garage</td><td>X<br/>x</td></tr><tr><td><b>Dachdeckung</b></td><td>Ziegeleindeckung</td><td>Wohnhaus Ziegeleindeckung<br/>Garage Kiesdach</td><td>✓<br/>x</td></tr></tbody></table> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>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. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p><b>Bauweise</b><br/>Das Obergeschoss ist ein sog. Staffelgeschoss und stellt kein Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 6 LBO dar. Auch wenn das Obergeschoss bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt, tritt es durch seine Geschosshöhe von 2,96 m wahrnehmbar in Erscheinung. Derzeit wird von der Baurechtsbehörde geprüft ob eine Befreiung für die Abweichung von der festgesetzten 1 ½</p> |                                             |                                              |                               | Festsetzung | Ortsabrundung | Planung |  | <b>Bauweise</b> | 1 ½ geschossig | eingehalten | ✓ | <b>Kniestockhöhe</b> | Bis max. 50 cm | Kein Kniestock | ✓ | <b>Dachneigung</b> | 36°-42° | 26° Wohnhaus<br>Flachdach Garage | X<br>x | <b>Dachdeckung</b> | Ziegeleindeckung | Wohnhaus Ziegeleindeckung<br>Garage Kiesdach | ✓<br>x |
| Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ortsabrundung                               | Planung                                      |                               |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <b>Bauweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 ½ geschossig                              | eingehalten                                  | ✓                             |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <b>Kniestockhöhe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bis max. 50 cm                              | Kein Kniestock                               | ✓                             |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <b>Dachneigung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 36°-42°                                     | 26° Wohnhaus<br>Flachdach Garage             | X<br>x                        |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |
| <b>Dachdeckung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ziegeleindeckung                            | Wohnhaus Ziegeleindeckung<br>Garage Kiesdach | ✓<br>x                        |             |               |         |  |                 |                |             |   |                      |                |                |   |                    |         |                                  |        |                    |                  |                                              |        |

geschossigen Bauweise erforderlich ist. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass für das Obergeschoss eine Befreiung von der festgesetzten Bauweise gem. § 31 BauGB erforderlich ist.

### **Dachneigung**

Das Walmdach vom Wohnhaus mit 26° Dachneigung weicht von der Minstdachneigung von 36 ° um 10 ° ab. Die beiden Balkone sind als Flachdachterrasse ausgebildet. Ebenso wird die freistehende Garage mit Flachdachbauweise errichtet. Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung und Dachform ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Dachdeckung**

In der Ortsabrundung Esbach ist eine Ziegeleindeckung festgesetzt. Die geplante Garage soll mit einem Flachdach mit Kiesdeckung ausgeführt werden. Für die Änderung der geplanten Dacheindeckung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück 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.

In der näheren Umgebung wurde von der Baurechtsbehörde bereits eine Flachdachbauweise am 31.05.2010 genehmigt. Die Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung und Dacheindeckung 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. Der Befreiung für die Abweichung von der festgesetzten 1 ½ geschossigen Bauweise wird zugestimmt.
3. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 24° für das Wohnhaus und die Flachdachbauweise der Garage wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Änderung der Dacheindeckung der geplanten Garage wird zugestimmt.

**Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten**

### **Beschlussauszüge für**

☐ Bürgermeister    ☐ Hauptamt  
☐ Kämmerei        ☒ Bauamt            ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022