



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/123/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Änderung der geplanten Doppelgarage und Anbau Büroraum an geplantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage 88326 Aulendorf, Löwenbreitestr. 17, Flst.Nr. 2165</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Änderung der geplanten Doppelgarage und Anbau Büroraum an geplantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2165, Löwenbreitestraße 17 in Aulendorf.</p> <p>Der Bauantrag Abbruch bestehendes Wohnhaus mit Garage, Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage Löwenbreitestr. 17, Flst. 2165 wurde am 22.09.2021 im Technischen Ausschuss beraten. Der Beschluss lautete wie folgt: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen. Die Baugenehmigung erfolgte am 30.12.2021</p> <p>Die damalige Planung sah vor das vorhandene Wohnhaus mit den Abmessungen 8,00 m x 12,50 m, zwei Vollgeschossen und Satteldach samt Garage abzureissen. An gleicher Stelle soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Die Gebäudegrundfläche beträgt im Erdgeschoss 17,62 m x 10,74 m. Im Kellergeschoß ist die Doppelgarage integriert. Das Dachgeschoß mit Galerie ist nicht ausgebaut. Es wird eine Massivbauweise mit einem 28 ° geneigten Satteldach ausgeführt. Über dem Kellergeschoß und Erdgeschoss werden zwei Flachdachterrassen angelegt.</p> <p>Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde die Planung von der Bauherrschaft abgeändert. Zwischen der Bauherrschaft und der Baurechtsbehörde fand eine diesbezügliche Abstimmung statt. Die Baurechtsbehörde wies auf die Genehmigungspflicht der Planänderung hin.</p> <p>Mit Schreiben vom 28.10.2022 teilt die Baurechtsbehörde folgendes mit: Die Baurechtsbehörde hat am 19.10.2022 Kenntnis davon erlangt, dass das Kellergeschoß des o.g. Bauvorhaben, für welches am 03.12.2021 die Baugenehmigung erteilt wurde abweichend von den genehmigten Plänen ausgeführt wurde. Mit diesem Schreiben wurde die teilweise Baueinstellung verfügt. Des Weiteren wurde ein Änderungsbaugesuch von der Baurechtsbehörde angefordert.</p> <p>Das vorliegende Änderungsbaugesuch vom 26.10.2022 beinhaltet folgende Änderungen zur genehmigten Planung vom 03.12.2021:</p> <p>Im Kellergeschoß wurde die Garage um ca. 3,00 m Richtung Norden verschoben. Zusätzlich wird das Kellergeschoß um einen Büroraum mit angegliederter Teeküche und WC nach Süden erweitert. Hierfür wird die Kelleraußenwand ebenfalls um ca. 3,00 m nach Süden verschoben. Der Raum „Fahrräder +Lagerraum“ wird in den Raum „Registratur“ und „Schleuse“ umfunktioniert. Im Erdgeschoss wird die Dachterrasse nach Norden und Süden entsprechend den Änderungen im Kellergeschoß um 3,00 m verbreitert.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 26.10.2022</p>			

Das Grundstück Flst. Nr. 2165 befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich Löwenbreitestraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Fläche für Wohnen dargestellt. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich Löwenbreitestraße sind vorwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit Satteldach vorhanden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die überbaubare Grundfläche und die überbaute Geschossfläche gem. BauNVO eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baulinienplan Löwenbreite

Mit Schreiben vom 20.09.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass der Baulinienplan dem Landratsamt nicht vorliegt und das Landratsamt nicht am Verfahren beteiligt war. Somit ist der Baulinienplan hier nicht anzuwenden.

Abstandsflächen

Durch die Verbreiterung des Kellergeschosses um jeweils ca. 3,00 m nach Norden und Süden verringern sich die Grenzabstände entsprechend. Die Abstandsflächen sind im Lageplan nachgewiesen und werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

Lageplan Abbruch, Lageplan Neubau, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Lageplan ursprüngliches Baugesuch