



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 23.11.2022, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen,
88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151
 - 2.2** Einbau einer Dachgaube in das best. Gebäude
Tannhausen, Hangelesweg 13, Flst.Nr. 38
 - 2.3** Erweiterung Wohnhaus
Aulendorf, Breiteweg 51, Flst. Nr. 37
 - 2.4** Aufstockung des vorhandenen Anbaus v. 1976, Erweiterung der Dachgaube,
erneuern/erweitern der vorhandenen Garage
Aulendorf, Heinrich-Härle-Str. 13, Flst.Nr. 920/8
 - 2.5** Neubau Zweifamilienhaus mit Garage
Aulendorf, Esbach 1, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr. 368
Antrag auf Befreiung
 - 2.6** Wohn- u. Pflegezentrum Haus am Schlossplatz Aulendorf:
Umbau u. Sanierung entspr. LHeimBau-VO BW
Aulendorf, Schlossplatz 9, Flst. Nr. 8/1
 - 2.7** Änderung der geplanten Doppelgarage und Anbau Büroraum an geplantes EFH mit
Doppelgarage
88326 Aulendorf, Löwenbreitestr. 17, Flst.Nr. 2165
 - 2.8** Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage
88326 Aulendorf, Hasenbergstr. 8,
Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/12
 - 2.9** Umbau eines EFH zu einem MFH mit 4 kleinen Wohneinheiten
88326 Aulendorf, Neue Gasse 27,
Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 49/4
- 3** Neubau Grundschule - Vergabe von Planungsleistungen
- 4** Jahresbericht der Netze BW für die Stadt Aulendorf – was passiert im Stromnetz?

5 Verschiedenes

6 Anfragen



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/114/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, 88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151			
<p>Ausgangssituation: Der Antragssteller beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schillerstraße 20, Flst. Nr. 2151 in Aulendorf.</p> <p>Die Planung sieht ein Kellergeschoß, drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoß vor. Das Wohngebäude hat die Abmessungen 10,53 x 21,36m. Die Firsthöhe des 42° geneigten Satteldachs beträgt 13,59 m bezogen auf den Rohfußboden im EG. Die Dachtraufe hat eine Höhe von 9,38 m. Es kommt eine Massivbauweise mit Satteldach und Ziegeldeckung zur Ausführung. Gemäß den Unterlagen ist der Einbau von 8 Wohneinheiten geplant. Es werden 8 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage im Nachbargrundstück Schillerstraße 18, Flst.Nr. 2152 nachgewiesen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die Doppelgarage mit Flachdach ist 5,20 m x 5,19 m groß und wird direkt an die Grundstücksgrenze gebaut. Insgesamt werden im Bauabschnitt I und II (Schillerstraße 18 und 20) 19 Wohneinheiten hergestellt und insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 29.07.2020 wurde das Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2152, 2155 in Aulendorf beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre „Schillerstraße“ gemäß § 14 BauGB wird zugestimmt.</p> <p>Die Veränderungssperre Schillerstraße ist zwischenzeitlich abgelaufen. Am 07.08.2020 wurde die Erhaltungssatzung Aulendorf veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 10.10.2022</p> <p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Grundsätze der Erhaltungssatzung werden mit dem Vorhaben eingehalten.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Kindergarten und Kirche, verschiedene Wohngebäude wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser. Gem. dem Flächennutzungsplan wird der Bereich Schillerstraße als gemischte Baufläche vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der</p>			

Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die überbaute Grundstücksfläche der Umgebungsbebauung orientiert sich an der Maßgabe für ein Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß für die max. überbaubare Grundfläche eingehalten. Der Nachweis für die zulässige Geschossfläche fehlt. Von der Stadtverwaltung ist eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen beim Antragssteller angefordert worden.

Geschossigkeit

In der näheren Umgebung befinden sich der ein- bis zweigeschossige Kindergarten sowie zweigeschossige Wohnhäuser. Das Nachbargebäude Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18, Flst. Nr. 2152, 2155 hat 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe beträgt 12,16 m bzw. 570,38 m ü. NN. Die vorliegende Planung sieht ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vor. Mit einer geplanten Firsthöhe von 13,59 m bzw. 571,99 m ü. NN übersteigt das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 20 das Bestandsgebäude Schillerstraße 18 um 1,61 m.

Kirchengebäude

In direkter Nachbarschaft befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2141/1 Schulstraße 15 das Kirchengebäude der evangelischen Thomaskirchengemeinde Aulendorf. Dieses Kirchengebäude mit Baujahr 1927 wird gem. dem Rahmenplan Aulendorf als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Die Firsthöhe des Hauptdachs beträgt ca. 10,00 m vom Erdgeschossfußboden. Der Kirchturm ist ca. 20,00 m hoch. Um die Gebäudehöhen vergleichen zu können wurde von der Stadtverwaltung eine Straßenabwicklung mit Darstellung des Kirchengebäudes vom Antragssteller angefordert.

Rahmenplanung Stadt Aulendorf

Die vorliegende Planung entspricht gestalterisch dem Planungsvorschlag des Büros FPZ vom 08.05.2022 sowie dem genehmigten Neubau Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18. Die Dachform, Dachneigung, Bauweise und Gestaltung des geplanten Neubaus entsprechen dem Bestandsgebäude. Die Gebäudehöhe des Vorhabens überschreitet den Bestand um 1,61 m. Die Abstandsflächen sowie die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und werden von der Baurechtsbehörde geprüft. Die abschließende Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach Vorlage der ergänzten Höhenabwicklung.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/115/2022																													
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																												
TOP: 2.2 Einbau einer Dachgaube in das best. Gebäude Tannhausen, Hangelesweg 13, Flst.Nr. 38																															
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube in das best. Wohngebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 38, Hangelesweg 13 in Tannhausen.</p> <p>Die Gaube ist als Flachdachgaube vorgesehen. Als Dachdeckung kommt eine Blechdeckung zur Ausführung. Gaubenfront und Seitenwände werden ebenfalls mit Blech verkleidet. Die Gaubenbreite beträgt 3,50 m und die Dachlänge ist 10,50 m.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Froschweiheräcker vom 15.5.1966 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 06.10.2022</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Froschweiheräcker, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 (1) BauGB ergibt.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO</td> <td>Dachgaube</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bei 1 ½-geschossiger Bauweise:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach, 44 ° Dachneigung</td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dacheindeckung</td> <td>Engobierte Ziegel oder engobierte Betondachplatten</td> <td>Blechdeckung</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig</td> <td>Dachlänge 10,50 m Gaubenbreite 3,50</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die beantragte Breite der Dachgaube beträgt ca. 1/3 der zugehörigen Dachseite/Dachlänge, entspricht damit der Festsetzung und ist somit zulässig.</p> <p>Flachdachgaube Die geplante Gaube soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Für die Änderung der festgesetzten Dachform und Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Dachdeckung Die Geplante Flachdachgaube soll eine Blechdeckung erhalten. Für die Änderung der festgesetzten Dachdeckung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Dachgaube	✓	Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓	Bei 1 ½-geschossiger Bauweise:				Dachform	Satteldach, 44 ° Dachneigung	Flachdach	x	Dacheindeckung	Engobierte Ziegel oder engobierte Betondachplatten	Blechdeckung	x	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig	Dachlänge 10,50 m Gaubenbreite 3,50	✓
	Bebauungsplan	Planung																													
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Dachgaube	✓																												
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓																												
Bei 1 ½-geschossiger Bauweise:																															
Dachform	Satteldach, 44 ° Dachneigung	Flachdach	x																												
Dacheindeckung	Engobierte Ziegel oder engobierte Betondachplatten	Blechdeckung	x																												
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig	Dachlänge 10,50 m Gaubenbreite 3,50	✓																												

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
2. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachform und Dachneigung der geplanten Flachdachgaube wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Art der Dachdeckung der geplanten Flachdachgaube wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/116/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Erweiterung Wohnhaus Aulendorf, Breiteweg 51, Flst. Nr. 37			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 37, Breiteweg 51 in Aulendorf.</p> <p>Das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus hat die Abmessungen 7,49 m x 7,48 m. Die angebaute Flachdachgarage hat eine Grundfläche von 9,39 m x 5,85 m.</p> <p>Für die Erweiterung des Wohnraumes ist ein 5,91 m x 7,08 m großer Flachdachanbau mit Dachterrasse auf dem Garagengebäude geplant. Die Erschließung erfolgt über das Obergeschoss des Wohngebäudes. Die vorhandene Wohnung wird um eine Ankleide mit Schlafzimmer und eine Dachterrasse erweitert. Es kommt eine Holzkonstruktion zur Ausführung. Das Flachdach wird extensiv begrünt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Erhaltungssatzung Aulendorf“ Satzungsbeschluss vom 27.07.2020 „Sanierungssatzung Stadtkern III“ Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 14.10.2022</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der „Erhaltungssatzung Aulendorf“ und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Erhaltungssatzung Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Grundsätze der Erhaltungssatzung werden mit dem Vorhaben eingehalten.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Der Bereich Breiteweg 51 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Durch den 5,91 m x 7,08 m großen Flachdachanbau wird das Maß der baulichen Nutzung auf dem 1.245 m² großen Grundstück nur unwesentlich verändert. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			

Abstandsflächen

Das bestehende Wohnhaus wurde 1964 mit einem Grenzabstand von 0,88 m zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 39/5 und 39/7 errichtet. Der geplante Flachdachanbau hält einen Grenzabstand von mind. 2,57 m ein. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:

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 15.11.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/117/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Aufstockung des vorhandenen Anbaus v. 1976, Erweiterung der Dachgaube, erneuern/erweitern der vorhandenen Garage Aulendorf, Heinrich-Härle-Str. 13, Flst.Nr. 920/8			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung des vorhandenen Anbaus v. 1976, Erweiterung der Dachgaube, erneuern/erweitern der vorhandenen Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 920/8, Heinrich-Härle-Str. 13 in Aulendorf.</p> <p>Das vorhandene 1 ½ geschossige Wohnhaus hat die Abmessungen 9,00 m x 9,60 m und verfügt über eine angebaute Flachdachgarage.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Modernisierung und Änderung Raumaufteilung im Erdgeschoss und Dachgeschoss 2. Erneuerung der vorhandenen Außentreppe 3. Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Garage 4. Dachaufstockung durch Änderung der Dachneigung von 45° auf 25°, bei gleicher Firsthöhe 5. Erneuerung der vorhandenen Schleppgaube 6. Abbruch des Schornsteins <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 13.10.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbepannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.</p> <p>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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Der Bereich Heinrich-Härle-Straße wird im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf mit Flächen für Wohnnutzung dargestellt. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Die BauNVO sieht für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Dachaufstockung und Dachgaube</p>			

Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. Die neue SchlepPGAube hat eine Breite von 3,10 m. Bezogen auf die zugehörige Wandlänge von 9,10 m entspricht die Gaubenbreite einem Anteil von 34,07 % oder ca. einem Drittel. Durch die einseitige Änderung der Dachneigung von 45° auf 25° ergibt sich eine asymmetrische Giebelansicht. Gemäß § 34 BauGB stellt die Dachform und Dachneigung in der bauplanungsrechtlichen Beurteilung kein Einfügekriterium dar.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.
Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:**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 15.11.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/119/2022																					
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
<p>TOP: 2.5 Neubau Zweifamilienhaus mit Garage Aulendorf, Esbach 1, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr. 368 Antrag auf Befreiung</p>																							
<p>Ausgangssituation: 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>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 27.10.2022</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.</p> <p>Festsetzungen Ortsabrundung Esbach</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Festsetzung</th> <th>Ortsabrundung</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bauweise</td> <td>1 ½ geschossig</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Kniestockhöhe</td> <td>Bis max. 50 cm</td> <td>Kein Kniestock</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>36°-42°</td> <td>26° Wohnhaus Flachdach Garage</td> <td>X X</td> </tr> <tr> <td>Dachdeckung</td> <td>Ziegeleindeckung</td> <td>Wohnhaus Ziegeleindeckung Garage Kiesdach</td> <td>✓ X</td> </tr> </tbody> </table> <p>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. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Bauweise 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		Bauweise	1 ½ geschossig	eingehalten	✓	Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	Kein Kniestock	✓	Dachneigung	36°-42°	26° Wohnhaus Flachdach Garage	X X	Dachdeckung	Ziegeleindeckung	Wohnhaus Ziegeleindeckung Garage Kiesdach	✓ X
Festsetzung	Ortsabrundung	Planung																					
Bauweise	1 ½ geschossig	eingehalten	✓																				
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	Kein Kniestock	✓																				
Dachneigung	36°-42°	26° Wohnhaus Flachdach Garage	X X																				
Dachdeckung	Ziegeleindeckung	Wohnhaus Ziegeleindeckung Garage Kiesdach	✓ 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 Mindestdachneigung 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**

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

Aulendorf, den 15.11.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/118/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.6 Wohn- u. Pflegezentrum Haus am Schlossplatz Aulendorf: Umbau u. Sanierung entspr. LHeimBau-VO BW Aulendorf, Schlossplatz 9, Flst. Nr. 8/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Sanierung des Wohn- u. Pflegezentrum Haus am Schlossplatz Aulendorf, auf dem Grundstück Schloßplatz 9, Flst. Nr. 8/1.</p> <p>Am 22.09.2021 wurde im Technischen Ausschuss der Umbau und die Sanierung des Wohn-Pflegezentrum Haus am Schloßplatz beraten. Folgender Beschluss wurde gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt. 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung erteilt. 4. Das Flachdach des geplanten Anbaus ist zu begrünen. <p>Mit Schreiben vom 11.10.2022 hat die Bauherrschaft den Bauantrag bei der Baurechtsbehörde zurückgezogen.</p> <p>Mit dem nun vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen realisiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Erweiterung Aufenthaltsbereich um einen 1,50 m x 7,80 m großen Anbau • Obergeschoss: Aufstockung und Erweiterung neuer Aufenthaltsbereich mit einer Grundfläche 5,50 m x 7,80 m • Flachdach mit Kiesschüttung als harte Bedachung <p>Gegenüber dem zurückgezogenen Bauantrag vom 20.08.2021, der nur eine Aufstockung beinhaltete, wird im vorliegenden Antrag mit dem geplanten Anbau die Grundfläche um 1,50 m x 7,80 m vergrößert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 Bau GB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 13.10.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf und ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p>			

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser, Klinikbauten sowie das Schloßareal. Der genannte Bereich kann als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Zulässig in Mischgebieten sind neben Wohngebäuden unter anderem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das vorhandene Wohn- und Pflegezentrum zählt zu den Anlagen für soziale Zwecke und ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Innenstadtbereich weist eine vergleichsweise hohe Verdichtung mit guter Ausnutzung der überbauten Grundfläche auf. Durch den geplanten Anbau wird die Grundfläche um 11,70 m² vergrößert. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Unterlagen sind unvollständig. Die Stadtverwaltung hat eine entsprechende Ergänzung beim Planer angefordert.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das ehemalige Fabrikgebäude wurde 1996 in ein Wohn- und Pflegezentrum umgebaut und hat damit Bestandsschutz. Denkmalrechtliche Belange sind nicht berührt. Der beantragte Umbau ist dem vorhandenen Wohn-Pflegezentrum zugeordnet. Die geplante Ausführung mit Holzständerbauweise und Faserzementplatten entspricht der Architektur vergleichbarer Klinik- und Heimbauten und fügt sich harmonisch in die vorhandene Fassade ein. Gegebenenfalls könnte das geplante Flachdach extensiv begrünt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen Sanierungssatzung erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Ansicht, 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 15.11.2022

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:</p> <p>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



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/124/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.8 Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage 88326 Aulendorf, Hasenbergstr. 8, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/12			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 462/12 Hasenbergstr.8 in Münchenreute. Das voll unterkellerte Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 18,00m x 12,00 m als eingeschossiges Gebäude mit 32° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 7,70 m. Die beantragte Doppelgarage mit 8,00 m x 9,40 m Grundfläche wird als Flachdachbaukörper erstellt. Die Garagenwandhöhe beträgt 3,00 m.			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Münchenreute v. 19.08.2022 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Münchenreute Eingangsdatum: 02.11.2022 Das Grundstück Flst. Nr. 462/12 Hasenbergstr.8 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Münchenreute. Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung in den Teilorten Aulendorfs zu untersuchen hat die Stadt Aulendorf das Planungsbüro LARS Consult mit der Überprüfung der Ortsabrundungen beauftragt. Gemäß dem Büro LARS Consult ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 462/12 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Münchenreute einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss vom 19.08.2022 die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ inkl. der hierzu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.			
Festsetzungen Einbeziehungssatzung			
	Einbeziehungssatzung	Planung	
max. zulässige Grundflächenzahl	0,40		✓
Max. zulässige Firsthöhe	10,50 m	7,70 m	✓
Dachform	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD Flachdach FD	✓ ✓
Dachneigung	20-40°	32°	✓
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben 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 zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.			

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,40.

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen ob das Flachdach der geplanten Doppelgarage begrünt wird. Von der Stadtverwaltung ist ein entsprechender Nachweis angefordert worden.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

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

Aulendorf, den 15.11.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/125/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.9 Umbau eines Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 kleinen Wohneinheiten 88326 Aulendorf, Neue Gasse 27, Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 49/4</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau eines Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 kleinen Wohneinheiten auf dem Grundstücken Flst. Nr. 49/4 und 49/5 Neue Gasse 27 in Aulendorf.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung der Erdgeschosswohnung in zwei abgetrennte Wohneinheiten • Aufteilung der Obergeschosswohnung in zwei abgetrennte Wohneinheiten • Ertüchtigung Treppenhaus gem. Vorgaben aus dem Brandschutz • Energetische Ertüchtigung mit Außenwanddämmung • Errichtung von Müllhäuschen Höhe 1,50 m und von 4 nicht überdachten Stellplätzen auf Flst. 49/5 			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.11.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt, der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III. Der Bebauungsplan Innenstadt regelt ausschließlich die Gestaltung von Werbeanlagen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p>			
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der Bereich Neue Gasse 27 ist gem. Bebauungsplan Innenstadt als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch das Vorhaben nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</p>			

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll das zweigeschossige Zweifamilienhaus grundsaniert und energetisch ertüchtigt werden. Die Abmessungen, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung des Wohnhauses bleiben unverändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sowie die Fenster/Türöffnungen bleiben ebenso erhalten. Das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses soll abgesehen von der geplanten Außenwanddämmung erhalten bleiben. Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus neue Gasse 27 nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Stellplätzen, Brandschutz und Barrierefreiheit werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen gem. Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.

Anlagen: Lageplan, Baubeschreibung, Antrag auf Abweichung, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/120/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3 Neubau Grundschule - Vergabe von Planungsleistungen			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf hat für den Neubau der Grundschule mit dem Bewilligungsbescheid vom 11.08.2022 einen Zuschuss in Höhe von 689.000,00 € im Rahmen des KfW 40 Standards mit Nachhaltigkeit erhalten.</p> <p>Wie alle Zuschüsse und Fördermittel ist auch dieser Zuschuss an Bedingungen geknüpft.</p> <p>Der Abschluss der Investition und das Erreichen des geplanten Effizienzgebäudestandards ist durch einen, in diesem Programm zugelassenen, Energieeffizienzexperten mit der Bestätigung nach Durchführung nachzuweisen.</p> <p>Um den Nachweis für das Einhalten der Nachhaltigkeit bei diesem Bauprojekt zu erbringen, muss eine zugelassene Zertifizierungsstelle und ein zugelassener Sachverständiger für nachhaltiges Bauen beauftragt werden.</p> <p>Nach Angabe der Energieagentur Ravensburg gibt es zwei Zertifizierungsstellen. Eine in Stuttgart (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) und eine in Dresden (Steinbeis Akademie).</p> <p>Als zugelassener Sachverständiger bei der Zertifizierungsstelle Steinbeis Akademie in unserem Raum ist Herr Staiger vom Büro Expert – Energie Effizienz Experten in Buchheim eingetragen.</p> <p>Die nächsten Sachverständigen sind weiter weg im Raum Stuttgart.</p> <p>Aufgrund der Eilbedürftigkeit bezüglich des Baubeginns und weiteren Ausschreibungen folgte die Verwaltung dem Vorschlag der Energieagentur Ravensburg, die Zertifizierung durch die Steinbeis Akademie durchführen zu lassen und das Büro Expert – Energie Effizienz Experten in Buchheim mit der Begleitung des Projekts zu beauftragen.</p> <p>Der erste Schritt war die Projektanmeldung bei einer Zertifizierungsstelle. Das ist bereits erfolgt. Die Verwaltung hat das Projekt bei der Steinbeis Akademie in Dresden angemeldet und ist bereits registriert.</p> <p>Aufgrund des kurz bevorstehenden Baubeginns fand bereits ein Gespräch mit Herrn Staiger vom Büro Expert, der Energieagentur, dem Planungsbüro Kasten und der Verwaltung am 20.09.2022 statt. Bei dieser Besprechung wurde die Planung vom Gebäude bezüglich der geplanten Materialien im Groben besprochen und erläutert.</p> <p>Die Verwaltung hat das Büro Expert aus Buchheim vorab mit den Vorarbeiten in Form eines Pre – Checks zur Sichtung und Prüfung der Planung beauftragt, damit gegebenenfalls gleich auf gewisse Punkte in der Planung und Ausschreibung reagiert und auch der Aufwand für das Honorar zur Begleitung des Projekts eindeutig ermittelt werden kann.</p> <p>Mittlerweile liegt das Honorarangebot für die Begleitung des Prozesses für nachhaltiges Bauen von dem Büro Expert aus Buchheim vor.</p>			

Das Honorarangebot vom 10.11.2022 beläuft sich auf 44.030,00 € brutto einschließlich der Position 10 für die notwendige thermische Raumsimulation für Sommer und Winter. Der Pre - Check wurde wie vor erwähnt mit 4.000,00 € bereits von der Verwaltung beauftragt.

Das Honorarangebot wurde mit einer angenommenen Anzahl von Tagessätzen kalkuliert. Die kalkulierte Anzahl der notwendigen Tage gilt als Maximalwert. Sollte der Aufwand geringer ausfallen, reduziert sich das Honorar entsprechend.

Kostenentwicklung für die Nachhaltigkeit

Wie hoch die Kosten für die Umsetzung des Neubaus der Grundschule auf Nachhaltigkeit tatsächlich sein werden, kann zum jetzigen Stand noch nicht genau benannt werden.

Laut dem Büro Expert liegen die Erfahrungswerte bei 0,5 bis 1,0 Prozent der Bausumme an Mehrkosten für die Gebäudestruktur.

Dies wären bei einer Bausumme von 7,2 Mio € zwischen 36.000,00 € und 72.000,00 € plus Honorarkosten und Gebühren.

Nach dieser Betrachtungsweise würden die Mehrkosten zwischen 96.500,00 € und 132.500,00 € liegen.

Beim Neubau der Grundschule wurde die geplante Gebäudestruktur bereits schon vom Büro Expert geprüft und daraus liegen schon konkrete Einschätzungen der Mehrkosten vor.

Die Honorarkosten vom Büro Expert mit 48.030,00 €, die Gebühren der Zertifizierungsstelle mit 12.376,00 € und die Mehrkosten für 325 m³ Recycling - Beton mit 7.520,95 €.

Von weiteren Mehrkosten, oder wesentlichen Änderungen in der Planung wird nach erster Sichtung der Planungsunterlagen nicht ausgegangen.

Nach dem jetzigen Stand liegen die Mehrkosten bei rund 68.000,00 € brutto. Dem gegenüber steht der Zuschussbetrag von 689.000,00 €.

Die Verwaltung schlägt vor, das Büro Expert - Energie Effizienz Experten aus Buchheim mit der Durchführung und Begleitung des Nachhaltigkeitsprozesses vom Neubau der Grundschule entsprechend dem Honorarangebot in Höhe von 44.030,00 € brutto zu beauftragen.

Beschlussantrag:

Das Büro Expert - Energie Effizient Experten aus Buchheim wird mit der Begleitung und Durchführung des Nachhaltigkeitsprozesses vom Neubau der Grundschule mit dem Honorar von max. 44.030,00 € brutto beauftragt.

Anlagen: Honorarangebot

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 15.11.2022



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/040/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
TOP: 4 Jahresbericht der Netze BW für die Stadt Aulendorf – was passiert im Stromnetz?			
<p>Ausgangssituation: Als flächendeckender Stromnetzbetreiber ist die Netze BW auch in der Stadt Aulendorf aktiv und für die Versorgungssicherheit zuständig. Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Netze BW und Kommunen ist von hoher Bedeutung um die Energiewende gemeinsam voranzubringen und eine sichere, zukunftsfähige Infrastruktur zu gewährleisten. Deshalb berichtet Martin Wirbel, Regionalmanager Verteilnetz der Netze BW, über die aktuelle Situation im Stromnetz in Aulendorf und die Herausforderungen der Zukunft. Neben den betrieblichen Themen wie Versorgungssicherheit werden die getätigten und geplanten Investitionen im Stromnetz in und um Aulendorf vorgestellt. Ebenso wird die Entwicklung der erneuerbaren Energien vor Ort und die Entwicklung bzw. die Auswirkung der Energiewende und Elektromobilität auf die Stromnetze erläutert.</p>			
Beschlussantrag:			
Anlagen:			
Beschlussauszüge für <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft			
Aulendorf, den 15.11.2022			

Notizen