



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/129/2022																																					
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																				
<p>TOP: 2.1 Neubau Wohnhaus mit 6 Wohnungen und 6 Garagen Aulendorf, Hasengärtlestr. 22, Flst.Nr. 1665/1 Antrag auf Befreiung</p>																																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohnungen und 6 Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1665/1, Hasengärtlestr. 22 in Aulendorf.</p> <p>Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 13,00 m x 15,83 m. Es sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf zwei Ebenen nachgewiesen. Die Firsthöhe des 45°geneigten Satteldachs beträgt 12,35 m. Auf dem Grundstück werden zwei Fertiggaragen mit je drei Stellplätzen errichtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Michel-Buck-Straße vom 26.09.1986 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.11.2022 Befreiung: Baugrenze, Geschossfläche</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Michel-Buck-Straße und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</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</td> <td>Wohnhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>Zwingend II</td> <td>II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>0,8</td> <td>0,9</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Offene Bauweise</td> <td>Einzelhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach</td> <td>Satteldach Garagen Flachdach</td> <td>✓ ✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>45-48°</td> <td>45°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Baugrenze</td> <td>Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.</td> <td>Balkone Tiefe 2,40 m</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓	Anzahl der Vollgeschosse	Zwingend II	II	✓	Grundflächenzahl	0,4	eingehalten	✓	Geschossflächenzahl	0,8	0,9	x	Bauweise	Offene Bauweise	Einzelhaus	✓	Dachform	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Satteldach Garagen Flachdach	✓ ✓	Dachneigung	45-48°	45°	✓	Baugrenze	Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.	Balkone Tiefe 2,40 m	x
	Bebauungsplan	Planung																																					
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓																																				
Anzahl der Vollgeschosse	Zwingend II	II	✓																																				
Grundflächenzahl	0,4	eingehalten	✓																																				
Geschossflächenzahl	0,8	0,9	x																																				
Bauweise	Offene Bauweise	Einzelhaus	✓																																				
Dachform	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Satteldach Garagen Flachdach	✓ ✓																																				
Dachneigung	45-48°	45°	✓																																				
Baugrenze	Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.	Balkone Tiefe 2,40 m	x																																				

Garagen	Garagen sind in dem Baukörper unterzubringen oder an den mit GA bezeichneten Stellen	Garagen freistehend	x
----------------	--	---------------------	---

Baugrenze und Baufenster

Die geplanten Garagen befinden sich außerhalb der Baugrenze. Mit den beiden Balkonen wird die Baugrenze in östlicher Richtung um 2,40 m überschritten. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Grundfläche und Geschoßfläche

Die Grundflächenzahl ist gemäß den Unterlagen eingehalten. Der Bebauungsplan setzt Geschossflächenzahl von 0,8 für das Grundstück Flst. Nr. 1665/1 fest. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine zulässige Nutzung der Geschoßfläche bis 568 m² möglich. Mit dem Vorhaben wird eine Geschoßfläche von 648 m² in Anspruch genommen. Die zulässige Nutzung der Geschossfläche wird um 80 m² oder 14% überschritten. Für die Überschreitung der Geschossfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen von der Geschoßfläche erteilt worden.

Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen im Baukörper unterzubringen sind. Im Bebauungsplan sind für das Grundstück Flst. Nr. 1665/1 keine Festlegungen zur Ausrichtung der Garagen enthalten. Für die Ausführung von freistehenden Garagen ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Befreiung	Datum Baugenehmigung
Hasengärtlestr. 18	1667/2	Errichtung Holzlager außerhalb Baugrenze	21.07.1987
Michel-Buck-Str. 35	1664/6	Errichtung Garage außerhalb Baugrenze	09.06.1994

Leitungsrechte

Sämtliche Grundstücke sind mit Leitungsrechten belastet und zwar auf den nicht überbaubaren Flächen ein 2 m breiter Streifen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1665/1 befinden sich keine städtischen Wasser- bzw. Abwasserleitungen. Die Einholung der Leitungsauskunft zu Versorgungsleitungen liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. Bauleiter.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitte**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022