

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/130/2022</b>																																					
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																				
<b>TOP: 2.2 Erstellen einer Gartenhütte anstelle der Bestandsgarage Aulendorf, Michel-Buck-Str. 28, Flst.Nr. 1669/5 Antrag auf Befreiung</b>																																							
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erstellung einer Gartenhütte anstelle der Bestandsgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1669/5, Michel-Buckstraße 28 in Aulendorf.</p> <p>Die Gartenhütte wurde bereits errichtet. Von der Baurechtsbehörde sind mit Schreiben vom 02.06.2022 Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert worden.</p> <p>Auf dem genannten Grundstück stand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine kleine Garage. Die Garage wurde abgebrochen. Die ehemalige Garage ist im Bebauungsplan als Bestandsgebäude dargestellt und aufgenommen. Genehmigungsunterlagen sind nicht vorhanden. An gleicher Stelle soll eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von 2,54 m x 3,63 m errichtet werden. Das 9° geneigte Pultdach der Gartenhütte hat eine Firsthöhe von 2,84 m. Der Dachvorsprung nach Westen beträgt 1,56 m. Der Dachvorsprung nach Norden beträgt 0,90 m. Der Bruttorauminhalt der Gartenhütte beträgt 22,14 m<sup>3</sup>.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Michel-Buck-Straße vom 26.09.1986            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 17.11.2022            Befreiung: Baugrenze</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Michel-Buck-Straße und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p><b>Festsetzungen Bebauungsplan</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Bebauungsplan</b></th> <th><b>Planung</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> <td>Allgemeines Wohngebiet WA</td> <td>Wohnhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Anzahl der Vollgeschosse</b></td> <td>Zwingend II</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Grundflächenzahl</b></td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Geschossflächenzahl</b></td> <td>0,8</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Bauweise</b></td> <td>Offene Bauweise</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachform</b></td> <td>Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach</td> <td>Pultdach</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung</b></td> <td>45-48°</td> <td>9°</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Baugrenze</b></td> <td>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen</td> <td>Gartenhütte</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓	<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	Zwingend II	-	-	<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓	<b>Geschossflächenzahl</b>	0,8	eingehalten	✓	<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	eingehalten	✓	<b>Dachform</b>	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Pultdach	x	<b>Dachneigung</b>	45-48°	9°	x	<b>Baugrenze</b>	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen	Gartenhütte	x
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>																																					
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓																																				
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	Zwingend II	-	-																																				
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓																																				
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,8	eingehalten	✓																																				
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	eingehalten	✓																																				
<b>Dachform</b>	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Pultdach	x																																				
<b>Dachneigung</b>	45-48°	9°	x																																				
<b>Baugrenze</b>	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen	Gartenhütte	x																																				

**Genehmigungspflicht**

Gem. § 50 Anhang Abs. 1 LBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt als Verfahrensfreie Vorhaben zu errichten. Im Schreiben vom 02.06.2022 teilt die Baurechtsbehörde folgendes mit:

Aufgrund der Größe des Gartenhauses, insbesondere wegen der massiven Dachvorsprünge, handelt es sich bei der Errichtung des Gartenhauses um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gem. § 49 LBO. Aufgrund der großen Dachvorsprünge (> 50 cm), sind diese bei der Berechnung des Rauminhalts mit zu berücksichtigen. Nach Einbeziehung der Dachvorsprünge ergibt sich ein Bruttorauminhalt von ca. 5,00 x 5,20 x 2,50 m = 65,00 m<sup>3</sup>.

**Baugrenze**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wozu die Gartenhütte zählt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung von 45-48° fest. Die geplante Gartenhütte wird mit 9° geneigtem Pultdach errichtet. Für die Änderung der Dachneigung und Dachform ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Bisherige Befreiungen**

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

**Grenzüberbauung**

Das Pultdach der Gartenhütte überschreitet die Grenze zum westlichen Nachbargrundstück im Mittel um ca. 1,0 m. Die Einhaltung der Abstandsflächen und nachbarschützenden Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Gartenhütte wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung und Dachform wird zugestimmt.

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

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022