



# STADT AULENDORF

## **Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik** **am Mittwoch, 14.12.2022, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

### **TAGESORDNUNG**

#### **Öffentliche Tagesordnung**

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
  - 2.1** Neubau Wohnhaus mit 6 Wohnungen und 6 Garagen  
Aulendorf, Hasengärtlestr. 22, Flst.Nr. 1665/1  
Antrag auf Befreiung
  - 2.2** Erstellen einer Gartenhütte anstelle der Bestandsgarage  
Aulendorf, Michel-Buck-Str. 28, Flst.Nr. 1669/5  
Antrag auf Befreiung
  - 2.3** Errichten eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport  
Aulendorf, Würzbühl 30, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 421/4  
Antrag auf Befreiung
  - 2.4** Abbruch leerstehendes Stallgebäude  
Aulendorf, Achstraße, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 21  
Kenntnisgabe
  - 2.5** Errichtung von zwei Dachgauben und einer Loggia in  
bestehender Wohnung in Wohn- und Geschäftsgebäude  
Aulendorf, Hauptst. 70, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 20/4
- 3** Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen
- 4** Regenwasserableitung Gewerbegebiet Sandäcker III - Erneuerung wasserrechtliche Erlaubnis
- 5** Kalkulation der Wasser- und zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2023 – Vorberatung
- 6** Verschiedenes
- 7** Anfragen



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/129/2022</b>																																					
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																				
<p><b>TOP: 2.1    Neubau Wohnhaus mit 6 Wohnungen und 6 Garagen Aulendorf, Hasengärtlestr. 22, Flst.Nr. 1665/1 Antrag auf Befreiung</b></p>																																							
<p><b>Ausgangssituation:</b> 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><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>          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><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>II</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>0,9</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><b>Bauweise</b></td> <td>Offene Bauweise</td> <td>Einzelhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachform</b></td> <td>Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach</td> <td>Satteldach Garagen Flachdach</td> <td>✓ ✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung</b></td> <td>45-48°</td> <td>45°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Baugrenze</b></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>					<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓	<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	Zwingend II	II	✓	<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓	<b>Geschossflächenzahl</b>	0,8	0,9	x	<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	Einzelhaus	✓	<b>Dachform</b>	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Satteldach Garagen Flachdach	✓ ✓	<b>Dachneigung</b>	45-48°	45°	✓	<b>Baugrenze</b>	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
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>																																					
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	Wohnhaus	✓																																				
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	Zwingend II	II	✓																																				
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓																																				
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,8	0,9	x																																				
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	Einzelhaus	✓																																				
<b>Dachform</b>	Satteldach SD, Walmdach WD Garagen Flachdach	Satteldach Garagen Flachdach	✓ ✓																																				
<b>Dachneigung</b>	45-48°	45°	✓																																				
<b>Baugrenze</b>	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																																				

<b>Garagen</b>	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 m<sup>2</sup> möglich. Mit dem Vorhaben wird eine Geschoßfläche von 648 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die zulässige Nutzung der Geschossfläche wird um 80 m<sup>2</sup> 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**

<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

**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

<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>			
<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.			
Die Gartenhütte wurde bereits errichtet. Von der Baurechtsbehörde sind mit Schreiben vom 02.06.2022 Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert worden.			
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> .			
<b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>			
Bebauungsplan: Michel-Buck-Straße vom 26.09.1986			
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB			
Gemarkung: Aulendorf			
Eingangsdatum: 17.11.2022			
Befreiung: Baugrenze			
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Michel-Buck-Straße und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.			
<b>Festsetzungen Bebauungsplan</b>			
	<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>Flist. 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



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/131/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.3 Errichten eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport Aulendorf, Würzbühl 30, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 421/4 Antrag auf Befreiung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 421/4 im Würzbühl in Münchenreute.</p> <p>Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,99 m x 12,76 m. Neben dem Keller verfügt das Haus über zwei Vollgeschosse. Es kommt ein 25 ° geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 7,99 m zur Ausführung. Die 7,99 m x 10,99 m große Doppelgarage erhält ebenfalls ein 25 ° geneigtes Satteldach. Der geplante Carport ist an die Garage angegliedert.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Münchenreute v. 19.08.2022            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB            Gemarkung: Münchenreute            Eingangsdatum: 30.11.2022</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 421/4, im Würzbühl liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Münchenreute.</p> <p>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 wäre der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 461/4 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Münchenreute einzustufen. An diesem Standort ist 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.</p>			
<b>Festsetzungen Einbeziehungssatzung</b>			
	<b>Einbeziehungssatzung</b>	<b>Planung</b>	
<b>max. zulässige Grundflächenzahl</b>	0,25	eingehalten	✓
<b>Max. zulässige Firsthöhe</b>	8,50 m	6,0 m	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD	✓
<b>Dachneigung</b>	20-40°	25°	✓
<p>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.</p>			

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 0,25.

**Erker Treppenhaus**

Es ist ein 1,50 m x 2,95 m großer Erker mit einem 2,06 m<sup>2</sup> großen < 20° flach geneigten Dach eingeplant. Derzeit wird geprüft ob für dieses untergeordnete Bauteil eine Befreiung erforderlich ist.

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, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitte, Ansichten**

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/133/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
<b>TOP: 2.4 Abbruch leerstehendes Stallgebäude Aulendorf, Achstraße, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 21 Kenntnisgabe</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnissgabeverfahren den Abbruch des leerstehenden Stallgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 in Blönried.</p> <p>Das vorhandene Stallgebäude hat die Abmessungen von ca. 13,50 m x 8,00 m und ist am vorhandenen Wohnhaus angebaut.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich            Gemarkung: Blönried            Eingangsdatum: 30.11.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundung Blönried. In der Ortsabrundung Blönried sind neben der Ortsabrundungslinie keine qualifizierenden Festsetzungen enthalten</p> <p>Nach § 50 Abs. 3 Satz 2 LBO Baden-Württemberg ist der Abbruch bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.</p> <p><b>Denkmalschutzrechtliche Belange</b> Das Stallgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 steht nicht unter Denkmalschutz.</p> <p><b>Weitere Planung</b> An gleicher Stelle soll ein Doppelwohnhaus errichtet werden.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis.</p>			
<b>Anlagen: Antrag, Lageplan</b>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei        <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt            <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft         </p>			
Aulendorf, den 06.12.2022			



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/134/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.5 Errichtung von zwei Dachgauben und einer Loggia in bestehender Wohnung in Wohn- und Geschäftsgebäude Aulendorf, Hauptst. 70, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 20/4</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von zwei Dachgauben und einer Loggia in die bestehende Wohnung im Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 20/4 Hauptstraße 70 in Aulendorf.</p> <p>Das Dachgeschoss wurde zuletzt 1963 zur Wohnung ausgebaut. Um die Dachgeschosswohnung zu sanieren und die Wohnqualität zu verbessern sind folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovierung und Änderung der Raumaufteilung im Dachgeschoss</li> <li>• Einbau Schleppgaube Ostseite mit Gaubenbreite 6,04 m</li> <li>• Einbau Loggia Ostseite mit Breite 2,40 m</li> <li>• Einbau Schleppgaube Westseite mit Gaubenbreite 6,39 m</li> <li>• Energetische Ertüchtigung Dachgeschoss mit 20 cm Dachdämmung</li> <li>• Energetische Ertüchtigung Außenwände mit 16 cm Fassadendämmung</li> <li>• Abbruch des bestehenden Kamins</li> </ul>			
<p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Bebauungsplan Schuhalde, Aufstellungsbeschluss v. 25.04.2022 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 02.12.2022</p>			
<p><b>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</b> 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> <p>Das Wohn-Geschäftsgebäude in der Hauptstraße 70 ist gemäß der Erhaltungssatzung und dem Rahmenplan Aulendorf nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft.</p>			
<p><b>Dachaufbauten</b> 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 Schleppgaube Ost hat eine Breite von 6,04 m. Bezogen auf die zugehörige Gebäudelänge von 12,25 m entspricht die Gaubenbreite einem Anteil von 49,31 % oder ca. der Hälfte. Die Schleppgaube West mit einer Breite von 6,39 m entspricht einem Anteil von 52,16 % oder ca.</p>			

der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite. Die beiden geplanten Schleppgauben halten mit ihrer Breite das Halbe Maß der zugehörigen Gebäudebreite nahezu ein. Sie entsprechen damit dem Leitfaden für Dachgauben.

### **Dachdämmung und Fassadendämmung**

Mit der geplanten Dämmung von Dach und Fassade verändern sich die Abmessungen des Gebäudes nur geringfügig. Die Firsthöhe wird von 12,58 m auf 12,81 m durch die Dachsanierung erhöht. Darüber hinaus zählen Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung zu den verfahrensfreien Vorhaben.

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

### **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, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte u. Ansichten**

**Beschlussauszüge für**     Bürgermeister     Hauptamt  
                                   Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/132/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3      Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen</b>			
<b>Ausgangssituation:</b> Entsprechend des Baufortschritts wurden die Sonnenschutzarbeiten und die Metallfassade vom Neubau Kindergarten im November 2022 beschränkt ausgeschrieben.  Die eingegangenen Angebote wurden geprüft und ausgewertet.			
<b>Ausschreibungsergebnisse</b>			
Gewerk		Sonnenschutzarbeiten	
Ausschreibungsart		Beschränkte Ausschreibung	
Submission		29.11.2022	
Aufgeforderte Firmen		8	
Eingegangene Angebote		2	
Angebotssumme brutto		73.839,37 €	
Kostenberechnung brutto Nov. 2021		89.564,77 €	
Minderkosten		15.725,40 €	
Bei den Sonnenschutzarbeiten liegt das wirtschaftlichste Angebot bei 73.839,37 € brutto und somit 15.725,40 € unter der Kostenberechnung.			
Die Verwaltung schlägt vor, die Sonnenschutzarbeiten an die Firma Lengerer aus Aulendorf, zum Bruttopreis von 73.839,37 € zu vergeben.			
Gewerk		Fassade – Metallbau	
Ausschreibungsart		Beschränkte Ausschreibung	
Submission		30.11.2022	
Aufgeforderte Firmen		6	
Eingegangene Angebote		0	
Bei der Fassade in Metallbau ging zur Submission kein Angebot ein.			
Wenn eine beschränkte Ausschreibung kein Ausschreibungsergebnis bringt, kann eine freihändige Vergabe durchgeführt werden.			
Die Angebotseinholung über die geplante freihändige Vergabe läuft bereits. Die Vergabe der Fassadenarbeiten ist im Januar 2023 geplant.			
<b>Information zum Ausschreibungsstand und Kosten</b>			
Kostenberechnung Gewerke KG 300, 400, 500 und 600 brutto		5.412.592,56 €	
Aufträge / Nachträge brutto		3.836.980,22 €	
Kostenberechnung brutto vom 30.11.2021		3.567.109,73 €	
Mehrkosten		269.870,49 €	
Ausgeschrieben / Vergeben		71 %	
Mehrkosten		7,56 %	

**Beschlussantrag:**

Die Sonnenschutzarbeiten werden an die Firma Lengerer aus Aulendorf zum Bruttopreis von 73.839,37 € vergeben.

**Anlagen:**

Auszug aus Vergabevorschlag

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/126/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 4</b>	<b>Regenwasserableitung</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Sandäcker III -</b>
<b>Erneuerung wasserrechtliche Erlaubnis</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit Schreiben vom 02.06.2009 beantragte die Stadt Aulendorf die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das bestehende Trennsystem im Gewerbegebiet „Sandäcker III“. Das Ing.-Büro Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft Bad Waldsee hatte die Neubeantragung im Jahr 2009 erarbeitet. Diese wasserrechtliche Erlaubnis, das in der Regenwasserkanalisation des Gewerbegebietes „Sandäcker III“ gesammelte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 12 l/s in den Wassergraben entlang der Bahnlinie (Gewässer II. Ordnung) bei Flurstück Nr. 1575/3, Gemarkung Aulendorf, Stadt Aulendorf einzuleiten, ist bis zum 31.12.2024 befristet.</p> <p>Als langjähriger Partner besitzt das Ing.-Büro agp genügend Erfahrungen und umfassendes Wissen über die Regenwasser/Abwasseranlage der Stadt Aulendorf. Um eine Neuerteilung rechtzeitig in die Wege zu leiten, ist die entsprechende Vorlaufzeit von 1 Jahr zu gewährleisten. Das Ing.-Büro agp hat dazu ein Honorarangebot in Höhe von brutto 14.720,30 € abgegeben.</p> <p>Nach Beauftragung des Ing.-Büros ist schnellstmöglich mit der Erarbeitung der Planungen und Ingenieurleistungen zu beginnen.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis an das Ing.-Büro agp Bad Waldsee zu erteilen.</p>			
<p><b>Finanzierung:</b> Die Kosten werden sich auf die Haushaltsjahre 2023 – 2024 verteilen.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt das Ing.-Büro agp mit der Erstellung der Unterlagen für die Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> Honorarangebot Ing.-Büro agp Bad Waldsee</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei        <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			
Aulendorf, den 06.12.2022			



# STADT AULENDORF

<b>Stadtkämmerei Silke Johler</b>		<b>Vorlagen-Nr. 30/014/2022</b>	
Sitzung am 14.12.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Vorberatung
<b>TOP: 5 Kalkulation der Wasser- und zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2023 - Vorberatung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Kämmerei hat in Zusammenarbeit mit der Firma Schmidt und Häuser die Wasserverbrauchs- und Zählergrundgebühren sowie die Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren für das Jahr 2023 kalkuliert.</p> <p>Die Kalkulationen bauen auf den Zahlen des Haushaltsplanes 2023 mit Investitionsplanung 2023 auf. Es wird jeweils mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis geplant.</p> <p><b>Wasserversorgung</b> Die Verbrauchsgebühr konnte konstant beim aktuellen Preis gehalten werden (2,19 Euro netto je m<sup>3</sup>).</p> <p>Die Zählergrundgebühr ändert sich geringfügig bei allen Zählern. Der wesentlichste Zähler kostet künftig statt 3,60 Euro im Monat netto 3,70 Euro.</p> <p>Zur Entwicklung der Wassergebühren: 2022: 2,19 Euro netto je m<sup>3</sup> 2021: 2,05 Euro netto je m<sup>3</sup> 2020: 1,95 Euro netto je m<sup>3</sup> 2019: 1,95 Euro netto je m<sup>3</sup> 2018: 1,75 Euro netto je m<sup>3</sup> 2017: 1,98 Euro netto je m<sup>3</sup></p> <p><b>Zentrale Abwasserbeseitigung</b> Die Abwassergebühr lag bisher bei 1,93 Euro brutto je m<sup>3</sup>. Für das Jahr 2023 konnte sie ebenfalls in derselben Höhe kalkuliert werden. Dasselbe gilt für die Niederschlagswassergebühr (0,40 Euro je m<sup>2</sup>).</p> <p>Zur Entwicklung der Abwassergebühren: 2022: 1,93 Euro brutto je m<sup>3</sup> 2021: 2,22 Euro brutto je m<sup>3</sup> 2020: 1,89 Euro brutto je m<sup>3</sup> 2019: 1,89 Euro brutto je m<sup>3</sup> 2018: 1,50 Euro brutto je m<sup>3</sup> 2017: 1,35 Euro brutto je m<sup>3</sup></p> <p><b>Dezentrale Abwasserbeseitigung</b> Die dezentralen Abwassergebühren ändern sich mit der vorliegenden Kalkulation nur geringfügig. Dies ist aber aufgrund der wenigen Nutzer kaum mehr relevant.</p>			

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

**Wasserversorgung**

1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegten Gebührenkalkulation vom November 2022 zu.
2. Die Stadt Aulendorf wird weiterhin Gebühren für ihre öffentliche Einrichtung Wasserversorgung erheben.
3. Die Stadt Aulendorf wählt als Gebührenmaßstab für die Wasserverbrauchsgebühr den Frischwassermaßstab. Die Zählergrundgebühren werden gestaffelt nach der Zählergröße (Dauerdurchfluss Q<sub>3</sub>) erhoben.
4. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden sowie den Abschreibungs- und Zinssätzen zu.
5. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.
6. Dem vorgeschlagenen Kalkulationszeitraum für 2023 (einjährig) wird zugestimmt. Von der Möglichkeit, die Gebührenkalkulation auf einen längeren Zeitraum (bis zu fünf Jahren) abzustellen, wird kein Gebrauch gemacht.
7. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Wasserverbrauchsgebühr sowie die Zählergrundgebühren für den Zeitraum 01/2023 – 12/2023 wie folgt geändert:

- Wasserverbrauchsgebühr	2,19	€/m <sup>3</sup> Frischwasser
- Zählergrundgebühr		
Größe Q <sub>3</sub> 2,5 und 4	44,40	€ jährlich
Größe Q <sub>3</sub> 10	93,60	€ jährlich
Größe Q <sub>3</sub> 16	156,00	€ jährlich
Größe Q <sub>3</sub> 25	258,00	€ jährlich
Größe Q <sub>n</sub> 15 DN 50	362,40	€ jährlich
Größe Q <sub>n</sub> 40 DN 80	702,00	€ jährlich
Größe Q <sub>n</sub> 60 DN 100	999,60	€ jährlich

**Abwasserbeseitigung**

1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegte Gebührenkalkulation vom Dezember 2022 zu.
2. Die Stadt Aulendorf wird weiterhin Gebühren für ihre öffentlichen Einrichtungen „Zentrale Abwasserbeseitigung“ und „Dezentrale Abwasserbeseitigung“ erheben.
3. Die Stadt Aulendorf wählt als Gebührenmaßstab für die Schmutzwassergebühr den Frischwassermaßstab. Der Gebührenmaßstab für die Niederschlagswassergebühr ist die angeschlossene überbaute und darüber hinaus befestigte Fläche.
4. Bei der dezentralen Abwasserbeseitigung gilt sowohl für den verschmutzungsabhängigen als auch für verschmutzungsunabhängigen Kostenanteil der Maßstab der angelieferten Mengen, wobei beim verschmutzungsabhängigen Kostenanteil die Mengen nach Anlagentyp differenziert werden.
5. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden sowie den Abschreibungs- und Zinssätzen zu.

6. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.
7. Wie in der Gebührenkalkulation berücksichtigt, werden die verschiedenen Straßenentwässerungsanteile wie folgt angesetzt:

<b>aus den kalkulatorischen Kosten:</b>		<b>aus den Betriebsaufwendungen:</b>	
der Mischwasseranlagen	27,0 %	der Mischwasseranlagen	13,5 %
der Regenwasseranlagen	50,0 %	der Regenwasseranlagen	27,0 %
der Kläranlage	5,0 %	der Kläranlage	1,2 %

8. Dem vorgeschlagenen Kalkulationszeitraum für 2023 (einjährig) wird zugestimmt. Von der Möglichkeit, die Gebührenkalkulation auf einen längeren Zeitraum (bis zu fünf Jahren) abzustellen, wird kein Gebrauch gemacht.
9. Die ausgleichspflichtigen Kostenüberdeckungen aus Vorjahren werden in der Kalkulation wie folgt zum Ausgleich eingestellt:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Teilweise Kostenüberdeckung aus 2020 in Höhe von 74.839 Euro

Die Kostenüberdeckung der Schmutzwasserbeseitigung aus dem Bemessungszeitraum 2020 sowie die restliche Kostenüberdeckung der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Bemessungszeitraum 2020 in Höhe von 65.000 Euro werden in den nächsten Gebührenkalkulationen innerhalb der fünfjährigen Ausgleichsfrist zum Ausgleich eingestellt.

10. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Abwassergebühren für den Zeitraum 01/2023 bis 12/2023 wie folgt festgesetzt:

Zentrale Abwasserbeseitigung:

- Schmutzwassergebühr: 1,93 €/m<sup>3</sup> Frischwasser
- ermäßigte Schmutzwassergebühr für Großabnehmer: 1,47 €/m<sup>3</sup> Frischwasser
- Niederschlagswassergebühr: 0,40 €/m<sup>2</sup> überbaute und befestigte Fläche

11. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Gebührensätze der dezentralen Abwasserbeseitigung für den Zeitraum 01/2023– 12/2023 wie folgt geändert (jeweils zuzüglich Abfuhrkosten des Unternehmers):

- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei wöchentlicher Leerung: 26,05 Euro/m<sup>3</sup> Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei monatlicher Leerung: 26,79 Euro/m<sup>3</sup> Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei vierteljährlicher und längerer Leerung: 27,10 Euro/m<sup>3</sup> Abfuhrmenge
- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerausfaulgruben): 51,25 Euro/m<sup>3</sup> Abfuhrmenge
- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerabsetzgruben): 56,50 Euro/m<sup>3</sup> Abfuhrmenge

Bei diesen Gebührensätzen handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen abgerundete Gebühreobergrenzen. Diese Abrundung hat eine zunächst in Kauf genommene Kostenunterdeckung zur Folge. Der Gemeinderat behält sich vor, diese Kostenunterdeckung zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der fünfjährigen Ausgleichsfrist auszugleichen.

**Anlagen:**

Kalkulationen

Über- und Unterdeckungen Folgejahre

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 06.12.2022

## Notizen