

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/143/2022</b>	
Sitzung am 18.01.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.4    Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und vier Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen Aulendorf, Esbach 12/1, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 350/3</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und vier Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen auf dem Grundstücken Esbach 12/1, Flurstück Nr. 350/3 in Esbach.</p> <p>Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 vorhandene Wirtschaftsgebäude mit Wohnhaus, die Garage und der Schuppen sollen abgebrochen werden. Es ist geplant das Grundstück in vier Teile, drei Baugrundstücke und einen Zufahrtsweg aufzuteilen.</p> <p>Das als Massivbau geplante Zweifamilienhaus hat eine Grundfläche von 14,83 m x 10,33 m. Die Firsthöhe des 45° geneigten Satteldachs beträgt 8,98 m. Es wird ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss nachgewiesen. Der überdachte Fahrradstellplatz wird als Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt.</p> <p>Die Bauvoranfrage „Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus“ zum vorliegenden Baugesuch wurde in der Sitzung des AUT vom 19.10.2022 beraten.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 genehmigungsfähig?</li> <li>2. Kann eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36°bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall in Aussicht gestellt werden?</li> </ol> <p>Der Beschluß zur Bauvoranfrage wurde wie folgt gefaßt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</li> <li>2. Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.</li> <li>3. Eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall kann in Aussicht gestellt werden.</li> </ol> <p>Gegenüber der Bauvoranfrage hat sich folgende Änderung ergeben: Der geplante Pferdestall ist entfallen. Ein überdachter Fahrradstellplatz ist hinzugekommen. Für jedes geplante Wohnhaus aus der Bauvoranfrage wird jeweils ein separater Bauantrag eingereicht.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist der Abbruch von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 verfahrensfrei. Der Abbruch kann zusammen mit dem Neubau im weiteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.</p>			

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach  
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 19.12.2022

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach

**Festsetzungen Ortsabrundung Esbach**

<b>Festsetzung</b>	<b>Ortsabrundung</b>	<b>Planung</b>	
<b>Bauweise</b>	1 ½ geschossig		✓
<b>Kniestockhöhe</b>	Bis max. 50 cm	90 cm	x
<b>Dachneigung</b>	36°-42°	45°	x

**Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Esbach als gemischte Baufläche dargestellt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen Gartenbaubetrieb, Wohnbebauung und aufgegebene Ökonomiegebäude. Nach Auffassung der Verwaltung könnte die nähere Umgebung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden.

Mit Schreiben vom 23.12.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass im Bereich Esbach keine aktiven Wirtschaftsstellen noch Ökonomiegebäude, deren ursprüngliche Nutzung noch prägend nachwirkt, wahrgenommen werden. Im Ergebnis ist nach Auffassung der Baurechtsbehörde beim Ortsteil Esbach von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) (vgl. BauNVO) auszugehen. In die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung fügt sich ein Freizeitzwecken dienender Pferdestall mit 8 Pferdeboxen nach der Art der baulichen Nutzung nicht ein. Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids wird hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Pferdestalls mit 8 Boxen deshalb abgelehnt.

Die planungsrechtliche Umsetzung des geplanten Pferdestalls wird derzeit mit den Fachbehörden abgeklärt. Zur schnelleren Umsetzung der beiden Wohngebäude wurde das Vorhaben in zwei Bauanträge aufgeteilt.

**Bauweise**

Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 6 LBO dar. Mit dem Erdgeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss wird eine 1 ½ geschossige Bauweise gemäß der Ortsabrundung nachgewiesen.

**Höhe Kniestock**

Der geplante Kniestock mit einer Höhe von 90 cm übersteigt die festgesetzte Kniestockhöhe von max. 50 cm um 40 cm. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Dachneigung**

Das Satteldach des geplanten Zweifamilienhauses übersteigt die max. Dachneigung um 3 °. Der Fahrradstellplatz wird mit Flachdach ausgeführt. Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück 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.

**Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Zweifamilienhaus befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle. Die Abstandsflächen vom Wohnhaus und Kapelle sind in den Unterlagen dargestellt und werden durch die Baurechtsbehörde geprüft. Im Zuge der Prüfung

durch die Baurechtsbehörde wurde das Denkmalamt beteiligt. Eine Rückmeldung des Denkmalamtes steht noch aus.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für das Zweifamilienhaus wird zugestimmt.
3. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) für das Flachdach des Fahrradstellplatz wird zugestimmt.

**Anlagen: Abbruchplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansichten, Schnitte, Unterstand für Fahrräder, Lageplan Bauvorbescheid**

**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 10.01.2023