



# STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/032/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.06.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.02.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 2.3    Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34, 1078/109, 1050/5 und 1050/6 Antrag auf Befreiungen</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Flst. 1078/21, 1078/34, 1078/109, 1050/5 und 1050/6, Keltenweg 9 in Aulendorf.</p> <p>Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 16,00 m x 11,30 m. Neben dem Kellergeschoss hat das Wohnhaus zwei Vollgeschosse. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss erhält ein Walmdach mit 30 ° Dachneigung. Es sind drei Wohneinheiten im Gebäude nachgewiesen. Es kommt eine Doppelgarage und ein nicht überdachter Stellplatz zur Ausführung.</p> <p>Das Bauvorhaben „Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carport“ wurde in der Sitzung des AUT vom 01.06.2022 beraten. Die damalige Planung umfasste zwei Einzelhäuser mit jeweils einer Grundfläche von 14,50 m x 8,50 m, zwei Vollgeschossen und einem 30° geneigten Walmdach. Es waren insgesamt 4 Wohneinheiten geplant und vier Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Der Beschluss zum Vorhaben 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. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Carports wird zugestimmt.</li> <li>3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 66,00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.</li> <li>4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 204,00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.</li> </ol> <p>Mit Schreiben vom 23.01.2022 wurde der Bauantrag „Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carport“ von der Bauherrschaft zurückgezogen. Von Seiten der Baurechtsbehörde wurden die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche nicht als genehmigungsfähig eingestuft. Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wurde die nun vorliegende Planung eingereicht.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:       Mahlweiher vom 22.07.2008                                              erstmalig am 13.07.1994 in Kraft getreten            Rechtsgrundlage:   §§ 30, 31 BauGB            Gemarkung:         Aulendorf            Eingangsdatum:    30.01.2023            Befreiung:         Baugrenze, Überbaute Grundfläche, max. Geschossfläche,</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Mahlweiher vom 22.07.2008 und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p>			

**Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Bauantrag</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allg. Wohngebiet (WA)	Wohnnutzung	✓
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	II	II	✓
<b>Max. Traufhöhe</b>	6,00 m	5,90 m	✓
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise, E	Offene Bauweise	✓
<b>Max. Grundfläche</b>	180 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>	x
<b>Max. Geschossfläche</b>	240 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	x
<b>EFH</b>	600,50 m üNN	600,75 m	✓
<b>Dachform</b>	WD / ZD DN 18 °-32°	Walmdach 30° Flachdach	✓ ✓

**Baugrenze**

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze an der südwestlichen Ecke minimal um ca. 0,07 m<sup>2</sup>. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Grundfläche**

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine überbaute Grundfläche von 241,00 m<sup>2</sup> geplant. Die max. mögliche Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> wird um 61,00 m<sup>2</sup> überschritten, was einem Anteil von 33,89% entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 61,00 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Auf die beiliegende Begründung der Befreiungen wird verwiesen.

**Geschossfläche**

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Geschossfläche von 240 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Geschossfläche von 304,00 m<sup>2</sup> geplant. Die max. mögliche Geschossfläche von 240 m<sup>2</sup> wird um 64 m<sup>2</sup> überschritten, was einem Anteil von 26,67 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 204,00 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Auf die beiliegende Begründung der Befreiungen wird verwiesen.

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18°-32° fest. Für untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

**Befreiungen in der näheren Umgebung**

<b>Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Art der Befreiung</b>	<b>Einvernehmen AUT</b>
Alemannenring 22	1084/2	Änderung EFH + 0,60 m Änderung Flachdachbauweise im Zuge 4. Änderung des B-Plan Mahlweiher	08.07.2009
Alemannenring 24	1073/12	Änderung EFH + 0,75 m Änderung Traufhöhe +0,70 m	10.06.2009
Alemannenring 25	1073/22	Änderung der Geschossfläche von 240 m <sup>2</sup> auf 288 m <sup>2</sup> ; =+ 20,00 %	08.06.2005
Keltenweg 6	1078/27	Änderung EFH +0,45 m	14.12.2005
Alemannenring 2; 4 Stauferweg 4; 6	1080/1	Änderung EFH + 0,70 m Änderung Grundfläche von 741 m <sup>2</sup> auf 858 m <sup>2</sup> ; = +15,79 % Änderung Geschossfläche von 1483 m <sup>2</sup> auf 1558 m <sup>2</sup> ; = + 5,06 %	27.12.2017

**Stellplätze und Bauordnungsrecht**

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Stellplatznachweis, Abstandsflächen, Brandschutz etc. wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen Bebauungsplans mit Ausnahme der Baugrenze und der zulässigen Grundfläche / zulässigen Geschossfläche ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Befreiungen unter anderem auch von der zulässigen Geschossfläche erteilt. Die beantragten Befreiungen / Abweichungen entsprechen zum großen Teil den erteilten Befreiungen in der näheren Umgebung. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 61,00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 64,00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Antrag auf Befreiungen, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 31.01.2023