



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 08.02.2023, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Erweiterung von bestehender Schleppgaube
Aulendorf, Blumenstr. 15, Gemarkung Aulendorf, Flst.1412/12
Antrag auf Bauvorbescheid
 - 2.2** Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
 - 2.3** Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus Flst. Nr. 1050
Antrag auf Befreiungen
- 3** Verschiedenes
- 4** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/008/2023	
Sitzung am 08.02.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Erweiterung von bestehender Schleppgaube Aulendorf, Blumenstr. 15, Gemarkung Aulendorf, Flst.1412/12 Antrag auf Bauvorbescheid			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für die Erweiterung von der bestehenden Dachgaube beim Wohnhaus Blumenstraße 15 auf dem Grundstück Flst. Nr. 1412/12 in Aulendorf. Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 8,99 m. Im Dachgeschoss sind zwei Schleppgauben mit einer Breite von jeweils ca. 2,00 m eingebaut. Für die bessere Belichtung und Wohnraumerweiterung soll die westliche Schleppgaube auf eine Breite von 4,57 m vergrößert werden. Die Dachneigung der Schleppgaube bleibt unverändert bei 16°. Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden: Ist es möglich die vorhandene Schleppgaube im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes nach Norden hin zu erweitern? Die Höhen und die Dachneigung sollen der bestehenden Schleppgaube entsprechen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Steinenbacher Weg“ v. 05.06.1984 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 27.01.2023 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinenbacher Weg“ I vom 05.06.1984 Festsetzungen Bebauungsplan			
	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgem. Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Dachgaube	✓
max. Grundfläche	170 m ²	eingehalten	✓
max. Geschoßfläche	250 m ²	eingehalten	✓
Zahl d. Vollgeschosse	I + HG	I + HG	✓
Dacheindeckung	Tonziegel oder Zementdachsteine	Ziegeldach	✓
Dachform	Satteldach SD, DN 32-35	unverändert	✓
Dachaufbauten	Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben als Zwerchgiebel mit einer Höchstbreite von 4,00 m, oder als Schleppbaugen mit einer max. Breite der einzelnen Gaube von höchstens 2,00 m zulässig. Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite	Schleppgaube, Gaubenbreite 4,57 m	x

Leitfaden Dachgauben

Zusammenhängende Gauben sollten 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.

Das Wohnhaus hat eine Gebäudelänge von 9,99 m. Die Gaubenbreite von 4,57 m entspricht einem Anteil von 45,75 % oder weniger als der Hälfte der Gebäudelänge. Dies entspricht dem Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Schleppgauben mit einer max. Breite von 2,00 zulässig. Für die Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite ist im Bauantragsverfahren eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Befreiung	Datum Baugenehmigung
Blumenstr. 25	1412/32	Gaubenbreite 3,16 m Gebäudebreite 7,20 m	05.08.1986
Edelweißweg 5	1412/26	Gaubenbreite 2,15 m Gebäudebreite 12,10m	30.03.2000

In der näheren Umgebung sind schon Überschreitungen der max. zulässigen Gaubenbreite vorhanden. Im Blumenweg 25 Flst. 1412/32 entspricht die Gaubenbreite von 3,16 einem Anteil von ca. 43,88 % der zugehörigen Wandlänge. Im Edelweißweg 5, Flst. Nr. 1412/26 wurde die zulässige Gaubenbreite von 2,00 m nur geringfügig um 0,15 m überschritten.

Mit der geplanten Schleppgaube wird eine vergleichbare Überschreitung der Gaubenbreite wie in der Blumenstraße 25 schon vorhanden, nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben. Der erforderlichen Befreiung für den späteren Bauantrag kann im Vorfeld zugestimmt werden.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Es ist möglich die vorhandene Schleppgaube im Dachgeschoss nach Norden hin zu erweitern.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt, Ansichten**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 31.01.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/488/2020/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.01.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
11.02.2020	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
08.02.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.2 Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017. Mit der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 156/8 positiv beschieden.</p> <p>Der Ausschuß für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 21.09.2016 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 16.01.2023</p> <p>Nach § 62 Abs. 1 und 2 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn diese nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.</p> <p>Die Bauherrschaft hat am 16.01.2023 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung einer neuen Baugenehmigung. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.</p> <p>Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34 BauGB zu prüfen.</p> <p>An der rechtlichen und tatsächlichen Situation, hat sich nach Kenntnisstand der Verwaltung keine Änderung ergeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung um drei Jahre zu erteilen.</p>			

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zur Verlängerung der positiven Baugenehmigung vom 06.02.2017 um drei Jahre wird, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute, erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung, Baugenehmigung vom 06.02.2017

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 31.01.2023

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>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</p>			
<p>Ausgangssituation: 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"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Carports wird zugestimmt. 3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 66,00 m² wird zugestimmt. 4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 204,00 m² wird zugestimmt. <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>Planungsrechtliche Beurteilung 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

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

Baugrenze

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze an der südwestlichen Ecke minimal um ca. 0,07 m². Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Grundfläche

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine überbaute Grundfläche von 241,00 m² geplant. Die max. mögliche Grundfläche von 180 m² wird um 61,00 m² überschritten, was einem Anteil von 33,89% entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 61,00 m² 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 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Geschossfläche von 304,00 m² geplant. Die max. mögliche Geschossfläche von 240 m² wird um 64 m² überschritten, was einem Anteil von 26,67 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 204,00 m² 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

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Einvernehmen AUT
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 ² auf 288 m ² ; =+ 20,00 %	08.06.2005
Keltenweg 6	1078/27	Änderung EFH +0,45 m	14.12.2005
Alemannenring 2; 4 Stauerweg 4; 6	1080/1	Änderung EFH + 0,70 m Änderung Grundfläche von 741 m ² auf 858 m ² ; = +15,79 % Änderung Geschossfläche von 1483 m ² auf 1558 m ² ; = + 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 m² wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 64,00 m² wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 31.01.2023

Notizen