



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/119/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.5 Neubau Zweifamilienhaus mit Garage Aulendorf, Esbach 1, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr. 368 Antrag auf Befreiung			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Esbach 1, Flurstück Nr.368 in Esbach. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 368 und 368/2 ist ein 1 ½ geschossiges Wohnhaus und ein Schuppen vorhanden, welche beide abgebrochen werden sollen. Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 23.11.2022 beraten. Die Damalige Planung umfasste ein unterkellertes 18,62 m x 12,17 m großes Wohnhaus. Es war ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein Staffelgeschoss im Obergeschoss eingeplant. Das nicht ausgebaute Walmdach war mit einer Dachneigung von 26° vorgesehen. Der AUT hat zum Vorhaben folgenden Beschluss gefasst. 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute. 2. Der Befreiung für die Abweichung von der festgesetzten 1 ½ geschossigen Bauweise wird zugestimmt. 3. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 24° für das Wohnhaus und die Flachdachbauweise der Garage wird zugestimmt 4. Der Befreiung für die Änderung der Dacheindeckung der geplanten Garage wird zugestimmt. Mit Schreiben vom 04.05.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass dem Bauvorhaben im Zusammenhang mit der rechtskräftigen „Ortsabrundung Esbach“ keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Gemäß der Baurechtsbehörde widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen der Ortsabrundung hinsichtlich der Geschossigkeit. Das oberste Geschoss ist das Dachgeschoss. Alle darunterliegenden Geschosse seien damit Vollgeschosse und die geplante Bauweise somit zweigeschossig plus Dachgeschoss. Es gab zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und der Baurechtsbehörde intensive Gespräche um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Der Bauherr hat sich daraufhin zu einer Umplanung entschlossen. Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wurde vom Planer am 05.06.2023 eine neue geänderte Planung wie folgt eingereicht. Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen von 29,41 m x 20,51 m und ist nicht unterkellert. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einem 30° geneigten Walmdach vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Autogaragen. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Stellplatz eingeplant. Die Konstruktion erfolgt als Massivbau mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl und einer Dachziegeleindeckung.			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 05.06.2023

Befreiung: Dachneigung 30°

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig	eingehalten	✓
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	Kein Kniestock	✓
Dachneigung	36°-42°	30° Wohnhaus	X
Dachdeckung	Ziegeleindeckung	Wohnhaus Ziegeleindeckung	✓

Art der baulichen Nutzung

Nach Auffassung der Verwaltung kann die nähere Umgebung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Bauweise

Mit dem nicht unterkellerten Wohnhaus wird eine eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss (I+DG) nachgewiesen, welche damit den Festsetzungen der Ortsabrundung Esbach entspricht

Dachneigung

Das Walmdach vom Wohnhaus mit 30° Dachneigung weicht von der Minstdachneigung von 36 ° um 6 ° ab. Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück 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. In der näheren Umgebung wurde von der Baurechtsbehörde bereits eine Flachdachbauweise am 31.05.2010 genehmigt. Die Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung werden vor diesem Hintergrund als verträglich eingestuft.

Die vorliegende Planung wurde vom Planer mit der Baurechtsbehörde abgestimmt. Eine Befreiung für die Änderung der Dachneigung kann gemäß der Baurechtsbehörde grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

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 30° für das Wohnhaus wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☒ Ortschaft

Aulendorf, den 13.06.2023