



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 20.09.2023, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 2** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3** Baugesuche
- 3.1** Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie Aulendorf, Schussenrieder Str. 36, Gemarkung Aulendorf, Flst. 232
- 3.2** Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung Aulendorf, Hasenbergstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 470/1
- 3.3** Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus 88326 Aulendorf, Schützenhausstr. 33, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 595/2
Antrag auf Befreiung
- 3.4** Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten. Einbau der benötigten Sanitär und Elektroinstallationen nach Stand der Technik, Aulendorf, Eisenfurter Str. 50, Gemarkung Tannhausen, Flur 2, Flst. 71
- 3.5** Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss Aulendorf, Hauptstr. 30, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 4/8
- 3.6** Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Aulendorf, Hasenbergstr. 8/1, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/13
- 3.7** Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben
Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB
Aulendorf, am Sonnenbühl 7,
Gemarkung Aulendorf, Flst. 2112/3
- 3.8** Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4, Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
- 4** Vergabe von Dienstleistungen für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften 3.u.4.BA
- 5** Verschiedenes
- 6** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/052/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.1 Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie Aulendorf, Schussenrieder Str. 36, Gemarkung Aulendorf, Flst. 232</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie auf dem Grundstück Flst. Nr. 232, Schussenrieder Straße 36 in Aulendorf.</p> <p>Die Grundfläche des vorhandenen Gastronomiegebäudes beträgt 16,31 m x 12,00 m. Das zweigeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Die beantragte Umnutzung umfasst folgende Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umbau und Sanierung von allen Geschossen zur Wohnnutzung mit insgesamt 11 Apartments • Änderung von Raumaufteilung und Fassadenöffnungen • Errichtung einer Außentreppe an der nördlichen Giebelseite • Abbruch Schleppgaube Ost, Gaubenbreite ca. 8,50 m • Errichtung Flachdachgaube Ost, Gaubenbreite 16,31 m • Umbau Schleppgaube West zur Flachdachgaube • Ausbau Dachspitz zur Wohnung • Errichtung von zwei Flachdachgauben (Gaubenbreite 8,20 m) im Dachspitz • Errichtung von 11 Fahrradabstellplätzen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 12.07.2023</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbepanten Innenbereich und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Kurklinik, Schule am Schloßpark mit Sportanlagen. Der Bereich kann als Mischgebiet WA gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung In der näheren Umgebung sind vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden. Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für Mischgebiete vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die</p>			

Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Dachgauben

Flachdachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaubenbreite an Gebäudebreite
DG 1 West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 1 Ost	16,31 m	16,31 m	100,00 %
DG 2 West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 2 Ost	8,20 m	16,31 m	50,27 %

Die Flachdachgaube auf der Ostseite im 1. Dachgeschoss erstreckt sich über die gesamte zugehörige Gebäudebreite. 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. In der bauplanungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB stellt die Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten/Dachgauben kein Kriterium für das Einfügen dar. Aus gestalterischen Gründen sollte dem Bauherrn nahegelegt werden diese Dachgaube in der Breite zu reduzieren.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe an der nördlichen Giebelseite hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze/Straßenkante von ca. 1,15 m ein. Die Abstandsfläche wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

In den Unterlagen sind keine Angaben über eine geplante PV-Anlage enthalten. Der Nachweis der Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Gemäß der Baubeschreibung ist die Errichtung von 11 Stellplätzen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird ebenfalls von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/053/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.2 Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung Aulendorf, Hasenbergstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 470/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung auf dem Grundstück Flst. Nr. 470/1, Hasenbergstraße in Blönried.</p> <p>Die bestehende Lagerhalle hat die Abmessungen von ca. 24,46 m x 14,20 m. Es ist ein Erweiterungsbau in westlicher Richtung um ca. 4,50 m vorgesehen. Mit der Erweiterung sollen ein Schüttgutlager mit Hackschnitzelbunker und ein Heizraum realisiert werden. Es kommt eine Massivbauweise zur Ausführung. Die Außenwände werden mit Holzverschalung versehen. Das Satteldach erhält eine harte Bedachung mit Sandwichpaneelen. Des Weiteren wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 17.07.2023</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs Ortsabrundungssatzung Münchenreute und ist bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Für das Grundstück Flst.Nr. 470/1 ist in der Ortsabrundung die bauliche Nutzung als Dorfgebiet gem § 5 BauGB festgesetzt. 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. Der geplante Umbau der Lagerhalle ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung In den vorliegenden Unterlagen sind keine konkreten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Die Verwaltung hat entsprechende Nachweise beim Planer eingefordert.</p>			

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/058/2023																	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																
<p>TOP: 3.3 Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus 88326 Aulendorf, Schützenhausstr. 33, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 595/2 Antrag auf Befreiung</p>																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 595/2, Schützenhausstraße 33 in Aulendorf.</p> <p>Das vorhandene Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, das Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Höhe des 20 Grad geneigten Walmdachs beträgt ca. 4,90 m vom Erdgeschossfußboden.</p> <p>Mit dem Vorhaben sollen folgende Maßnahmen beantragt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abbruch des vorhandenen Walmdachs • Dachaufstockung und Errichtung Dachgeschoss mit Flachdachbauweise • Errichtung Photovoltaikanlage • Errichtung zwei Außentreppen • Anbau Dachterrasse/Balkon • Anbau Abstellraum im Dachgeschoss <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bändelstock II vom 29.06.1984 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 15.08.2023</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bändelstock II und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO</td> <td>Dachaufstockung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td>II und Hanggeschoss</td> <td>II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Walmdach, Dachneigung 20-36°</td> <td>Flachdach</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Art der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 9 BauNVO fest. Die geplante Dachaufstockung ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung sieht für reine Wohngebiete eine</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Dachaufstockung	✓	Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓	Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Flachdach	x
	Bebauungsplan	Planung																	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Dachaufstockung	✓																
Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II	✓																
Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Flachdach	x																

Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Die geplante Außentreppe und die Dachterrasse/Balkon überschreiten die Baugrenze in nördlicher Richtung um 2,0 m bzw. 2,90 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 ein Walmdach, Dachneigung 20-36° fest. Durch die geplante Dachaufstockung soll eine Flachdachbauweise realisiert werden.

Für die geänderte Dachform ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Wohnhäuser mit Flachdachbauweise vorhanden. Es wurden bisher auch keine Befreiungen für Wohnhäuser mit Flachdachbauweise erteilt. Nach Auffassung der Stadtverwaltung handelt es sich bei der Festsetzung der Dachform Walmdach, Dachneigung 20-36° um einen Grundzug der Planung von dem nicht befreit werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben und der Befreiung für die Dachaufstockung zu versagen.

Beschlussantrag:

1. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird versagt.
2. Die Befreiung für die geplante Dachaufstockung mit Flachdachbauweise wird nicht erteilt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Dachterrasse/Balkon wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung mit Begründung, Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 15.09.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/062/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.4 Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten. Einbau der benötigten Sanitär und Elektroinstallationen nach Stand der Technik Aulendorf, Eisenfurter Str. 50, Gemarkung Tannhausen, Flur 2, Flst. 71</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten. Außerdem ist der Einbau der benötigten Sanitär und Elektroinstallationen nach Stand der Technik vorgesehen.</p> <p>Das ehemalige Mühlengebäude welches später zum Wohnhaus umgebaut wurde stammt aus dem 18 Jahrhundert und steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist jeweils eine genehmigte Wohneinheit vorhanden. Mit dem Ausbau soll im bisher nicht ausgebauten Westflügel des Obergeschosses eine zusätzliche Wohneinheit eingerichtet werden. Die Tür- / und Fensteröffnungen in den Außenwänden und die äußere Gestaltung des Gebäudes bleiben unverändert.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Tannweiler Eingangsdatum. 21.08.2023</p>			
<p>Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Ortsabrundung Tannweiler und ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p>			
<p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann dem geplanten Ausbau, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind, wenn:</p>			
<p>a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt, d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist, e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht, f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.</p>			

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für Ausbau, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes vor.

Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben soll zu den genehmigten zwei Wohneinheiten eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss realisiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt dabei unverändert. Die geplanten Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde abgestimmt. Das Vorhaben wird von der Baurechtsbehörde als genehmigungsfähig beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Tannhausen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/065/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.5 Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss Aulendorf, Hauptstr. 30, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 4/8</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 4/8, Hauptstraße 30 in Aulendorf.</p> <p>Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im Dachgeschoss über der vorhandenen Brauerei ist nach den vorliegenden Unterlagen ein Clubraum eingerichtet.</p> <p>Neben der Änderung der Raumaufteilung wird auf der Nordwestseite eine Loggia eingerichtet. Hierfür müssen die Fenster von zwei kleinen Schleppgauben zurückgebaut werden. Das Gaubendach und die Seitenwände bleiben erhalten. Die gegenüberliegende südöstliche Dachseite zum ehemaligen Reithof hin bleibt unverändert.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 24.08.2023</p>			
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Einbau einer Wohnung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Durch den Einbau der geplanten Wohnung im Dachgeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</p> <p>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. Mit Ausnahme des Rückbaus der Gaubenfenster und Errichtung der Loggia auf der Nordwestseite bleibt die äußere Gestaltung des Gebäudes unverändert. Nach Auffassung der Verwaltung kann die genannte Änderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden nicht beeinträchtigt.</p>			

Denkmalschutz

Die vorliegende Planung und die beschriebene Errichtung der Loggia im Dachgeschoss ist im Vorfeld zwischen Planer und dem Fachbereich Denkmalschutz bei der Baurechtsbehörde abgestimmt worden.

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, Schnitt und Ansichten**Beschlussauszüge für**

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 15.09.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/066/2023																					
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
<p>TOP: 3.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Aulendorf, Hasenbergstr. 8/1, Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/13</p>																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 462/13, Hasenbergstr. 8/1 in Münchenreute.</p> <p>Das teilunterkellerte Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 10,30 m x 9,25 m als zweigeschossiges Gebäude mit 25° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 8,49 m. Die Doppelgarage hat die Abmessungen 8,08 m x 7,05 m und ist ebenfalls zweigeschossig ausgeführt.</p>																							
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Münchenreute v. 19.08.2022 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 31.08.2023</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 462/13, Hasenbergstr. 8/1 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Münchenreute v. 19.08.2022.</p>																							
<p>Festsetzungen Einbeziehungssatzung</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Einbeziehungssatzung</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max. zulässige Grundflächenzahl</td> <td>0,40</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. zulässige Firsthöhe</td> <td>10,50 m</td> <td>8,49 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind</td> <td>Satteldach SD</td> <td>✓ ✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>20-40°</td> <td>25°</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>					Einbeziehungssatzung	Planung		max. zulässige Grundflächenzahl	0,40	eingehalten	✓	Max. zulässige Firsthöhe	10,50 m	8,49 m	✓	Dachform	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD	✓ ✓	Dachneigung	20-40°	25°	✓
	Einbeziehungssatzung	Planung																					
max. zulässige Grundflächenzahl	0,40	eingehalten	✓																				
Max. zulässige Firsthöhe	10,50 m	8,49 m	✓																				
Dachform	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD	✓ ✓																				
Dachneigung	20-40°	25°	✓																				
<p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich 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> <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 0,40.</p> <p>Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.</p>																							

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte u. Ansichten

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 15.09.2023

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/067/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.7 Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB Aulendorf, am Sonnenbühl 7, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2112/3</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 2112/3, „Am Sonnenbühl 7“ in Aulendorf.</p> <p>Das eingeschossige Wohnhaus mit den Abmessungen 10,00 m 11,20 m soll saniert und ausgebaut werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung Terrasse mit Überdachung Abmessungen ca. 7,77 m x 3,10 u. 1,00 x 5,70 m • Einbau von 2 Flachdachgauben mit Gaubenbreite von jeweils 1,50 m • Abbruch des Vordachs im Bereich der geplanten Terrassenüberdachung 			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 31.08.2023 Befreiung: Überschreitung Baugrenze, Grünfläche, Dachform, Dachdeckung, Kniestock</p>			
<p>Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“</p>			
	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Bauweise	Von Haus Nr. 1 "Am Sonnenbühl bis Haus Nr. 8 "Auf dem Galgenbühl" ausschließlich, eingeschossig mit 35° Dachneigung. Kniestock bis 50 cm, keine Dachaufbauten	Flachdachgaube Kniestockerhöhung Flachdachgaube	x x x
Dachform	Satteldach	Flachdach	x
Dachdeckung	Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten		x
<p>Dachaufbauten Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.</p>			

Dachdeckung

Der Baubauungsplan setzt für die Art der Dachdeckung Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten fest. Die geplanten Flachdachgauben und die Terrassenüberdachung werden ohne Ziegeldeckung ausgeführt. Für die Abweichende Art der Dachdeckung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Die geplanten Dachgauben und die Terrassenüberdachung sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Für die abweichende Art der Dachform ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Kniestockhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine max. Kniestockhöhe von 50 cm fest. Durch die Errichtung der geplanten Flachdachgauben wird die max. Kniestockhöhe überschritten. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Am Sonnenbühl 6	943/5 2111/2	Satteldachgaube	4,50 m	14,68 m	30,70 %
		Satteldachgaube	3,74 m	15,43 m	24,23 %
Hillstraße 53	943/1	Flachdachgaube	5,99 m	12,50 m	47,92 %
		Flachdachgaube	4,81 m	12,50 m	38,48 %

Baugrenze und Grünfläche

Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze und die Grünfläche des Bebauungsplans nach Westen um ca. 1,0 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach 31 BauGB erforderlich.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Die Summe der Dachgauben mit 3,00 m entspricht bei einer zugehörigen Gebäudebreite von 11,20 m einem Anteil von ca. 26,78 % oder weniger als einem Drittel. 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 Errichtung von zwei Flachdachgauben wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Abweichende Ausführung der Dachdeckung von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Abweichende Ausführung der Dachform von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 50 cm wird zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der Grünfläche wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Ansichten und Schnitte

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/595/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.09.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
20.09.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 3.8 Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt mit Schreiben vom 07.08.2023 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011. Mit der Baugenehmigung vom 01.09.2011 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1707/4 positiv beschieden.</p> <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt und einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Achberg I vom 24.01.1984 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 07.08.2023 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze</p> <p>Die Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 wurde bereits am 01.10.2014 um drei Jahre und am 12.10.2017 und am 23.09.2020 um weitere drei Jahre verlängert.</p> <p>Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 58 Abs. 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 07.08.2023 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 § 35 BauGB zu prüfen.</p> <p>An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich 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 vierten Verlängerung der Baugenehmigung vom 01.09.2011 und der damit verbundenen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung, Baugenehmigung von 2011

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/060/2023	
Sitzung am 20.09.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Vergabe von Dienstleistungen für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften 3. und 4. BA			
<p>Ausgangssituation: Die bestehende hydraulische Abwassernetzberechnung, basierend auf Grundlage des damaligen Einzugsgebietsplans, stammt aus dem Jahr 2011. Das Ing.-Büro agp hat mit Beschluss vom November 2010 den Auftrag für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften erhalten.</p> <p>Die hydrodynamische Kanalnetzberechnung ist auch zur Berechnung von Überlastungszuständen geeignet, da auch Effekte wie Rückstau und Fließumkehr abgebildet werden. Sie ist als Nachweisverfahren zur Nachrechnung vorhandener und geplanter Netze geeignet, es können Überstauhäufigkeiten durch Langzeit(-serien) Simulation berechnet werden.</p> <p>In der Regel werden hydraulische Netzberechnungen aller 10-15 Jahre durchgeführt.</p> <p>Aufgrund den zwischenzeitlich hergestellten Neubaugebieten, sowie unter Miteinbezug geplanter Neubaugebiete, ist es erforderlich die Hydraulikberechnung für den Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften zu aktualisieren. Die Beurteilung der gegebenenfalls anzupassenden Dimensionierungen der künftig zur Sanierung bzw. Erneuerung anstehenden Abwasserleitungen im Rahmen des Investitionsprogramms sind unter Beachtung der Auswertung der EKVO und nicht zuletzt des Klimawandels, der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, zu bewerten.</p> <p>Ursprünglich waren 4 Ing.-Büros zur Abgabe eines Angebotes zur Kanalnetzsimulation aufgefordert. Zwei haben nicht geantwortet und zwei haben abgesagt. Da das Ing.-Büro agp im Rahmen der EKVO eingebunden ist und auch durch agp die bisherigen hydraulischen Berechnungen durchgeführt wurden, wurde bei agp ein Honorarangebot angefordert.</p> <p>Die Bauabschnitte der EKVO sind gleichlautend mit denen der Kanalnetzsimulation. Für den 1. Bauabschnitt der Kanalnetzsimulation hat das Ing.-Büro agp ein Honorarangebot in Höhe von brutto 9.996,00 € und für den 2. Bauabschnitt in Höhe von brutto 9.976,01 € übergeben. Diese konnten dann direkt am 24.11.2022 und am 05.04.2023 beauftragt werden.</p> <p>Die Auswertung/Präsentation für den 1.BA ist fertig gestellt und wird am 21.09.2023 übergeben. Die Berechnungen zum 2. BA werden Mitte Februar 2024 übergeben.</p> <p>Für die Bauabschnitte 3 und 4 bietet das Ing.-Büro agp Honorarverträge wie folgt an: 3. BA brutto 12.307,58 € und für den 4. BA brutto 13.619,55 €.</p> <p>Da die Berechnungen in Abhängigkeit zur Planung/Ausschreibung/Durchführung und Auswertung der EKVO stehen, ist für die Fertigstellung der Kanalnetzsimulation zum 3. BA der 31.05.2024 eingeplant und für den 4. BA entsprechend im Jahr 2025.</p> <p>Im Unterhaltungshaushalt 2023 der Stadt Aulendorf im Bereich der Abwasserbeseitigung ist ein Teilbetrag von vorab 10 T€ für die Hydraulikberechnung eingestellt. Für die Jahre 2024 und 2025 müssen entsprechend den HV die Summen eingestellt werden.</p>			

Beschlussantrag:

Die Ingenieurleistungen zur Kanalnetzsimulation 3. Bauabschnitt werden an das Ingenieurbüro agp zum Honorarpreis von brutto 12.307,58 € und für den 4. BA in Höhe von brutto 13.619,55 € vergeben.

Anlagen:

HV-Angebote von agp zum 3. und 4. BA

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2023

Notizen