

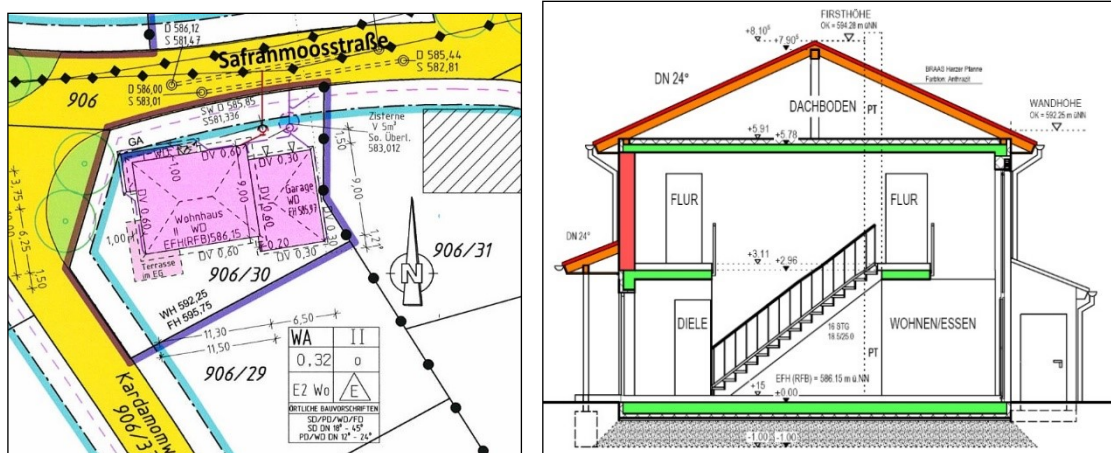
| | | | |
|--------------------|---------------------------------|--|--|
| Stadtbauamt | Vorlagen-Nr. 40/962/2015 | | |
|--------------------|---------------------------------|--|--|

| | | | |
|--------------------------|---|-------------|-------------------------------|
| Sitzung am 09.12.2015 | Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik | Status Ö | Zuständigkeit Entscheidung |
|--------------------------|---|-------------|-------------------------------|

**TOP: 2.4 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
Aulendorf, Safranmoosstraße 35, Flst. Nr. 906/30
Antrag auf Ausnahme**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Safranmoosstraße 35, Flurstück Nr. 906/30 in Aulendorf.



Das zweigeschossige Wohnhaus ohne Keller soll mit den Maßen 10,00 m x 11,50 m, einer Höhe von 8,10 m und einem 24°-Walmdach erstellt werden. An der östlichen Hausseite soll eine 24°-Walmdach-Garage mit der Grundfläche von 6,30 m x 9,00 m und einer Höhe von 3,49 m erstellt werden. Auf der Dachsüdseite ist der Aufbau von drei Solarmodulen geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

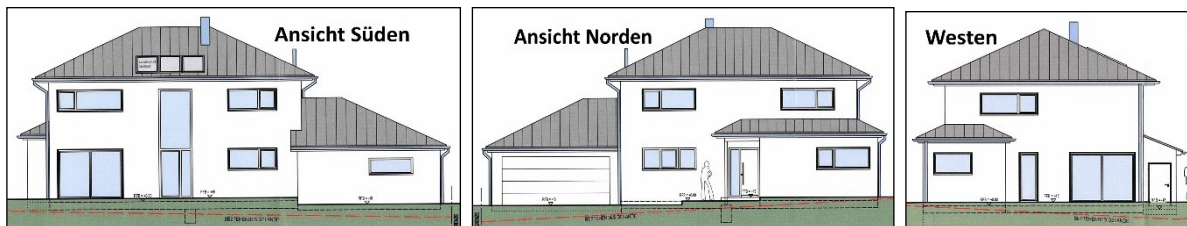
| | |
|------------------|--|
| Bebauungsplan: | Wohngebiet Safranmoos vom 4.4.2014 |
| Rechtsgrundlage: | § 30 BauGB |
| Gemarkung: | Aulendorf |
| Eingangsdatum: | 17.11.2015 |
| Ausnahme: | Abstandsflächen der Grenzgarage (Bauordnungsrecht) |

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

| Festsetzungen | zulässige Nutzung | geplante Nutzung | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---|
| WA | Wohngebiet allgemein | EFH, Doppelgarage | ✓ |
| Nutzungsschablone – Typ | Typ 1, Typ 2 | Typ 1 | ✓ |
| Geschosse | II | 2 Vollgeschosse | ✓ |
| Wohnungen Anzahl (Grundzug) | 2 | 1 | ✓ |
| Offene Bauweise (o) | offene Bauweise | Einzelhaus | ✓ |
| GH in m üNN (max.) | | | |
| Wandhöhe | 592,25 | 592,25 | ✓ |
| Firsthöhe | 595,75 | 594,28 | ✓ |
| Grundstücksfläche m ² | | 470,00 | ✓ |
| GRZ 0,32 | 225,00 | 225,00 | ✓ |
| Pflanzgebot privat | Pro 600 m ² = 1 Laubbaum | 1 Laubbaum | |

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|---|
| Firstseite bei Pultdächern | Südl. Ausr. max. 30° | | |
| EFH des Wohnhauses | | 586,15 m | ✓ |
| ÖBV: Dachform Hauptgebäude | SD, PD, WD, FD | Walmdach | ✓ |
| Dachneigung SD | 18° - 45 ° | | |
| PD, WD | 12° - 24 ° | 24° | ✓ |
| Stellplätze | Pro Wohnung = 2 | 2 Stellplätze | ✓ |
| Zulässige Nutzung eingehalten | | ja | ✓ |
| Baugrenzen eingehalten | | ja | ✓ |

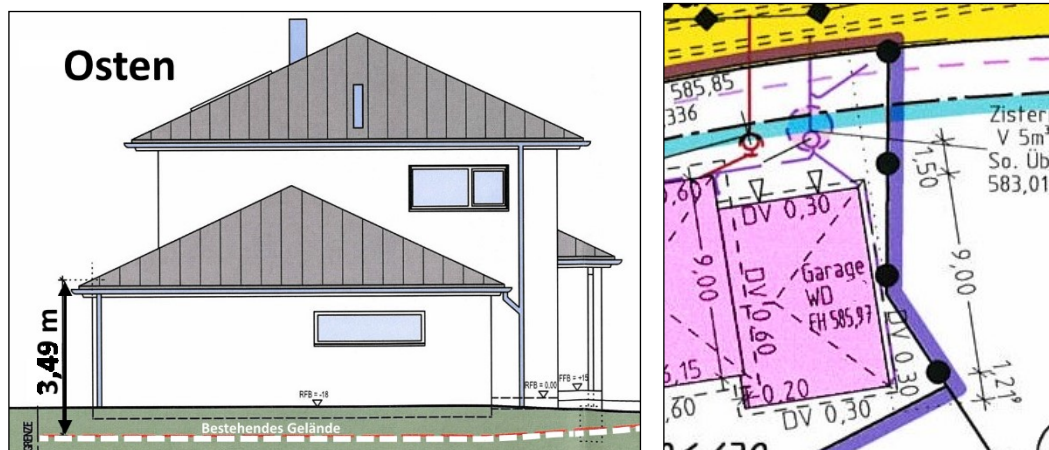
| Weitere Festsetzungen und Hinweise | | | |
|--|----------------------------------|------|--|
| Biotop angrenzend (§ 30 BNatSchG) | Baumhecke Nr. 1-8023-436-0105 | nein | |
| Altlastverdacht Altablagerung Safranmoos | Flächen-Nr. 3349 | ja | |



Grenzgarage – Antrag auf Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO

Aufgrund der geplanten EFH der Garage und der abfallenden Geländesituation an der Grundstücksgrenze ergibt sich für die Grenzgarage am höchsten Geländepunkt eine Wandhöhe von 3,49 m und eine Wandfläche von ca. 31,60 m².

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen mit einer Wandhöhe am höchsten Geländepunkt bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m² zulässig.



Um die grenzprivilegierten Maße einhalten zu können, müsste die EFH der Garage um rd. 0,50 m gesenkt werden.

Nach den Ausführungen der Bauherrschaft liegt die EFH der Garage mit 585,97 m üNN (Wohngebäude-EFH=586,15) nur 10 - 25 cm über dem Niveau der angrenzenden Safranmoosstraße. Dieser Höhenunterschied wird von der Bauherrschaft aufgrund der rd. 6 m langen Stellplatzfläche vor der Garage bereits für sehr gering gehalten, weshalb die Garage nicht tiefer gebaut werden soll.

Die Beurteilung der abstandsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzgarage fällt in den Bereich des Bauordnungsrechtes, für das die Baurechtsbehörde zuständig ist.

Ergebnis

Die geplante Bebauung hält die planungsrechtlichen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ vollständig ein und entspricht damit dem städtebaulichen Planungsrecht, das der Gemeinderat im Rahmen seiner Bauleitplanung bereits ausgeübt hat.

Dem Bauvorhaben muss deshalb nicht mehr planungsrechtlich zugestimmt werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Die bauordnungsrechtliche Entscheidung über die beantragte Ausnahme zur abstandsrechtlichen Situation der Grenzgarage erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde.

Beschlussantrag:

1. Das Bauvorhaben, das den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf dem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum (pro 600 m² angefangene Grundstücksfläche = 1 Laubbaum) aus der Pflanzliste für private Grundstücke zu pflanzen.
3. Das Landratsamt Ravensburg wird gebeten, die abstandsrechtliche Zulässigkeit der Grenzgarage zu prüfen und über die beantragte Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO zu entscheiden.

Anlagen:

Lageplan
Bauantrag
Baubeschreibung
Schnitt
Ansichten
Antrag auf Ausnahme

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt Gästeamt