



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 22.01.2025, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Erstellung eines Dachaufbaus an einem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus, Schulstraße 46, Flst. Nr. 2068, Aulendorf
 - 2.2** Wohnraumerweiterung und Umbau
Am langen Hag 4, Flst. Nr. 822/10, Aulendorf
 - 2.3** Sanierung Wohnteil mit Anbau eines verglasten Pavillons
und Einbau einer Wohnung in ehemaligen Wirtschaftsteil,
Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute
 - 2.4** Neubau einer Doppelhaushälfte
Achstraße 38, Flst. Nr. 21/8, Aulendorf, Gemarkung Blönried
 - 2.5** Abbruch Scheune und Neubau Wohnhaus mit Garage, Blönried, Heuweg 24, Flst. Nr. 72/4
 - 2.6** Errichtung eines Sommergartens (Terrassenüberdachung mit beweglichen
Glasseitenwänden) über bestehendem Freisitz, Schussenrieder Straße 44, Flst. Nr. 236, Aulendorf
 - 2.7** Antrag auf Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids - Neubau von 2 Einfamilienhäusern
Tannhausen, Tannhauser Straße 63, Flst. Nr. 265
 - 2.8** Errichtung eines privaten Stellplatz außerhalb der im Bebauungsplan
gekennzeichneten Flächen, Aulendorf, Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6
- 3** Verschiedenes
- 4** Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/106/2024	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Erstellung eines Dachaufbaus an einem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus, Schulstraße 46, Flst. Nr. 2068, Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erstellung eines Dachaufbaus an einem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 2068 in Aulendorf.</p> <p>Die geplante Dachgaube hat eine Breite von 8,87 m und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15°. Der geplante Dachaufbau ist nach Westen zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern III Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.12.2024</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung Aulendorf und des festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Schulgebäuden und Stadthalle. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Schulstr. 38/1, 38/2, 40 als gemischte Baufläche dargestellt. 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 Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 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.</p> <p>Durch die westliche Ausrichtung der geplanten Dachgaube ist diese von der Schulstraße nicht einsehbar. Zwischen der höher gelegenen Eckstraße und dem geplanten Dachaufbau befinden</p>			

sich die Wohngebäude Eckstraße 67 und 69. Auch in dieser Richtung wird die geplante Dachgaube vom Straßenraum kaum einsehbar sein. Somit kann nicht von einer negativen Auswirkung des Vorhabens auf das Ortsbild und die Stadtgestalt ausgegangen werden.

Leitfaden Dachgauben

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden. Bei einer Gebäudelänge von 13,99 m hat die Gaubenbreite von 8,87 m einen Anteil von 63,40 % bzw. weniger als zwei Drittel. Die Hälfte der vorgeschlagenen Gebäudelänge entspricht 6,99 m und wird um 1,88 m überschritten. Gemäß der Ansicht Nordost wurde die Dachgaube vom Planer symmetrisch in die Fassade integriert. Die Abstände zum linken und rechten Ortgang sind identisch und die Fenstereinteilung nimmt Bezug auf die Fenster der darunterliegenden Geschosse. Aus gestalterischen Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung die geplante Gaubenbreite beizubehalten.

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, Ansichten

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/107/2024																																	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme																																
TOP: 2.2 Wohnraumerweiterung und Umbau Am langen Hag 4, Flst. Nr. 822/10, Aulendorf																																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren die Wohnraumerweiterung und den Umbau des Wohnhauses auf dem Grundstück Am langen Hag 4, Flst. Nr. 822/10 in Aulendorf.</p> <p>Auf der Nordseite des Erdgeschosses soll ein eingeschossiger Anbau mit den Abmessungen 5,16 m x 1,10 m errichtet werden. Der geplante Anbau erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12° und dient der Erweiterung des Wohnraums.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Laurenbühl 1. Änderung Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 09.12.2024</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Laurenbühl 1. Änderung.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 35%;"></th> <th style="width: 35%;">Bebauungsplan</th> <th style="width: 30%;">Planung</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet (WR)</td> <td>Wohnungsanbau</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>190,50 m²</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>734,00 m²</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschossfußbodenhöhe</td> <td>EG FFB 590,85 m ü. NN</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Pultdach</td> <td>Pultdach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>DN 12°</td> <td>DN 12°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> <td>19,48 m</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnungsanbau	✓	Grundflächenzahl	190,50 m²	eingehalten	✓	Geschossflächenzahl	734,00 m²	eingehalten	✓	Erdgeschossfußbodenhöhe	EG FFB 590,85 m ü. NN	eingehalten	✓	Dachform	Pultdach	Pultdach	✓	Dachneigung	DN 12°	DN 12°	✓	Bauweise		19,48 m	✓
	Bebauungsplan	Planung																																	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnungsanbau	✓																																
Grundflächenzahl	190,50 m²	eingehalten	✓																																
Geschossflächenzahl	734,00 m²	eingehalten	✓																																
Erdgeschossfußbodenhöhe	EG FFB 590,85 m ü. NN	eingehalten	✓																																
Dachform	Pultdach	Pultdach	✓																																
Dachneigung	DN 12°	DN 12°	✓																																
Bauweise		19,48 m	✓																																
<p>Beschlussantrag: Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Laurenbühl 1. Änderung und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p>																																			
<p>Anlagen: Lageplan, Kenntnisgabeverfahren, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten</p>																																			

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/109/2024	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Sanierung Wohnteil mit Anbau eines verglasten Pavillons und Einbau einer Wohnung in ehemaligen Wirtschaftsteil, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung des Wohnteils mit Anbau eines verglasten Pavillons und Einbau einer Wohnung in den ehemaligen Wirtschaftsteil im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46 in Zollenreute.</p> <p>Die Bauvoranfrage zum Bauantrag wurde in der AUT-Sitzung vom 23.09.2020 beraten. Der Technische Ausschuss hat folgenden Beschluss zur Bauvoranfrage gefasst.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Beim Umbau und der Sanierung ist auf das äußere Erscheinungsbild und den Gestaltwert des Fachwerkgebäudes zu achten. <p>Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass die Bauvoranfrage grundsätzlich nach § 35 Abs. 4 Nr.1 als genehmigungsfähig beurteilt wird.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll im Ökonomieteil des Wirtschaftsgebäudes eine zusätzliche Wohneinheit eingebaut werden. Der ehemalige angebaute Stallteil wird abgebrochen und durch eine Terrasse ersetzt. Auf der Südseite kommt ein verglaster Anbau als Wohnraumerweiterung zur Ausführung.</p> <p>Bei der Sanierung und Umnutzung wird auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes/ Gestaltwertes des Fachwerkgebäudes geachtet. Der Bauantrag entspricht der Bauvoranfrage. Hinzugekommen sind der Pavillon und die Terrasse.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 20.12.2024</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46, welches bebaut werden soll, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p> <p>Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt</p> <p>Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des</p>			

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. Dies liegt vor, wenn:

- 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 aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor. Im Zuge der Bauvoranfrage teilte das LRA mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass die Umnutzung nach § 35 Abs. 4 BauGB als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt wird. Neben den erforderlichen Tür- und Fensteröffnungen, der Terrasse und dem Glasanbau bleibt die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt. Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Nach dem Kenntnisstand der Verwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlußfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.

Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/110/2025	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Neubau einer Doppelhaushälfte Achstraße 38, Flst. Nr. 21/8, Aulendorf, Gemarkung Blönried			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 21/8 in Aulendorf-Blönried. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortsabrundung Blönried.</p> <p>Die Grundfläche der geplanten Doppelhaushälfte hat die Abmessungen 10,74 m x 14,30 m. Es werden zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Das Satteldach hat eine Firsthöhe von 9,12 m. Die Dachneigung beträgt 25 Grad. Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze hergestellt.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Beurteilung: Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 20.12.2024</p> <p>Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ergibt sich aus § 34 BauGB. D.h. das Vorhaben muß sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Der Bereich Achstraße 38 ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Doppelhaushälfte ist nach Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt von ein und zweigeschossigen Wohn- und Ökonomiegebäuden. Mit dem Vorhaben wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die geplante Doppelhaushälfte in die Umgebungsbebauung ein. Das Ortsbild ist aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt und Technik das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Blönried.</p>			
<p>Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten</p>			

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☒ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/095/2023/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.5 Abbruch Scheune und Neubau Wohnhaus mit Garage, Blönried, Heuweg 24, Flst. Nr 72/4			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch einer Scheune und den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 72/4, Heuweg 24 in Blönried.</p> <p>Die Bauvoranfrage zum vorliegenden Bauantrag wurde in der Sitzung des AUT vom 13.12.2023 beraten. Der Technische Ausschuss hat folgenden Beschluss gefasst. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.</p> <p>Mit Schreiben vom 03.06.2024 hat die Baurechtsbehörde einen positiven Bauvorbescheid für den Abbruch einer Scheune und Neubau eines Wohnhauses mit Garage erteilt. Der Bauvorbescheid wurde auf Grundlage § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.</p> <p>An Stelle der abzubrechenden Scheune ist die Errichtung eines 12,76 m x 8,75 m großen Wohnhaus geplant. Das Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Es kommt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° und einer Firsthöhe von 8,30 m zu Ausführung. Die Doppelgarage mit den Abmessungen 8,40 m x 8,00 m erhält ein Flachdach.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 08.01.2024</p> <p>Mit Schreiben vom 09.12.2023 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass durch die Errichtung des Ausgedinghauses Heuweg 22 grundsätzlich die Lücke zum Innenbereich § 34 (Ortsabrundung Blönried) geschlossen wurde. Die nähere Umgebung ist geprägt durch mehrere Wohnhäuser und den Landwirtschaftsbetrieb Heuweg 25 mit Wohn-/Ökonomiegebäude, Lagergebäude und zugeordneten baulichen Anlagen.</p> <p>Mit der Errichtung des Ausgedinghauses Heuweg 22 ist eine durchgängige Bebauung des Heuwegs zum Ortskern Blönried realisiert worden. Somit kann von einem Anschluss des Gebietes an den Ortskern Blönried ausgegangen werden. Eine Splittersiedlung oder eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange durch das geplante Vorhaben ist nicht zu befürchten.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung entspricht der Bauantrag im Wesentlichen der Bauvoranfrage. Das Vorhaben kann auf Grundlage von § 34 BauGB Abs. 1 genehmigt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.</p>			
Beschlussantrag:			

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Bauvoranfrage



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/114/2025	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.6 Errichtung eines Sommergartens (Terrassenüberdachung mit beweglichen Glasseitenwänden) über bestehendem Freisitz, Schussenrieder Straße 44, Flst. Nr. 236, Aulendorf			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Sommergartens über dem bestehenden Freisitz auf dem Grundstück Flst. Nr. 236, Schussenrieder Straße 4 in Aulendorf.</p> <p>Die vorhandene Terrasse mit Freisitz hat die Abmessungen 3,65 m x 4,10 m und wurde als Aufständering ausgeführt. Auf dieser Grundfläche soll ein Sommergarten als Alukonstruktion mit verschiebbaren Glaswänden errichtet werden. Das flach geneigte Pultdach hat eine Höhe von 2,70 m vom Erdgeschoss bzw. 3,92 m von der Geländeoberkante. Der vorhandene Balkon wird abgebrochen. Im Bereich des Hauseingangs ist die Errichtung eines 1,50 m x 3,85 m großen Anbaus als Eingangsüberdachung mit einem ca. 3,50 m hohen Flachdach geplant.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.01.2025</p> <p>Gemäß § 50 Absatz 1 in Verbindung mit der Nummer 1. k) des Anhangs zu § 50 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Bruttorauminhalt verfahrensfrei möglich. Entscheidend ist, dass ein Vorbau nicht beheizt ist. Der Sommergarten hat bei einer mittleren Pultdachhöhe von 2,60 m einen Bruttorauminhalt von ca. 39,00 m³. Mit dem Anbau zur Eingangsüberdachung wird ein umbauter Raum von ca. 21 m³ nachgewiesen.</p> <p>Mit Schreiben vom 13.12.2024 teilt das Landratsamt mit, daß der geplante Sommergarten auf der bestehenden Terrasse errichtet werden soll. Damit sei zur Beurteilung die Gesamthöhe mit der Aufständering ausschlaggebend. Bei einer mittleren Gesamthöhe von 3,8 m erhöht die der Bruttorauminhalt des Sommergartens mit der bestehenden Aufständering/Terrasse auf ca. 57,00 m³. Damit ist der geplante Sommergarten aus Sicht der Baurechtsbehörde nicht verfahrensfrei zu errichten.</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbeplanten 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</p> <p>Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Kurklinik, Schule am Schloßpark mit Sportanlagen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. 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>			

Maß der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung sind vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden. Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete vor. Die Grundfläche der vorhandenen Terrasse ist im Bestand gesichert. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Gestaltung des Sommergartens und der Eingangsüberdachung entspricht der Gestaltung von vergleichbaren Objekten in der näheren Umgebung. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/157/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.7 Antrag auf Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids - Neubau von 2 Einfamilienhäusern Tannhausen, Tannhauser Straße 63, Flst. Nr. 265			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 08.12.2024 die vierte Verlängerung des positiven Teil-Bauvorbescheides BV/0158/2013 vom 27.02.2013 über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 auf dem Lageplan vom 30.08.2012/04.12.2012 bezeichneten Flurstück Nr. 265 (Teilfläche) beantragt.</p> <p>Die Bauherrschaft hatte mit der ursprünglichen Bauvoranfrage den Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit folgenden Ausbauvarianten für die Größe und Dachform angefragt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pultdach, DN 10-20° • Satteldach, DN 30-45° • Walmdach, DN 20-30° • 2Vollgeschosse • Firstrichtung wählbar • Gaube bis 50% der Dachbreite • Flachdachgaragen • EFH/DH <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 sein Einvernehmen nur für den Bauplatz 1 erteilt. Der Ortschaftsrat Tannhausen hat am 22.01.2013 ebenfalls nur dem Platz 1 zugestimmt. Der vom Landratsamt Ravensburg erteilte positive Teil-Bauvorbescheid bezieht sich auch nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Teilbereich des Flurstücks 265.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannhausen Rechtsgrundlage: §§ 30,34 BauGB, §§ 57,62 LBO BW Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 18.12.2024</p> <p>Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt ein Bauvorbescheid, wenn dieser nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein. Die Bauherrschaft hat am 07.12.2021 fristgerecht einen weiteren Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides vom 27.02.2013 bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Der Gültigkeit des Bauvorbescheids kann somit um 3 Jahre verlängert werden.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht, da die Verlängerung der Geltungsdauer in der Sache nichts anderes bedeutet, als die Erteilung eines neuen Vorbescheids. 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>			

Eine Verlängerung des Bauvorbescheides 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.

Das geplante Bauvorhaben Nr. 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Tannhausen. Maßgebend für den Geltungsbereich sind hier nicht die Grundstücksgrenzen oder die Zufahrten, da diese in den Außenbereich hineinragen dürfen. Für die Abgrenzung zum Außenbereich sind allein die Hauskanten der Gebäude heranzuziehen. Im vorliegenden Fall kann die Dicke der Abgrenzungslinie positiv für die Bauherrschaft gewertet werden. Unter Zugrundelegung der Außenkante der Ortsabrundungslinie befindet sich das auf Platz Nr. 1 geplante Gebäude innerhalb der Ortsabrundung.

Da es sich bei der Ortsabrundung um keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die weitere planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Misch- bzw. Dorfgebiet. Die geplante Wohnbebauung fügt sich damit planungsrechtlich in die nähere Umgebung ein.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheides um drei Jahre zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zur Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids vom 27.02.2013 um drei Jahre wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen erteilt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung, Teil-Bauvorbescheid vom 27.02.2013

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/089/2024/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.11.2024	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.01.2025	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.8 Errichtung eines privaten Stellplatz außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, Aulendorf, Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6			
<p>Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines privaten Stellplatzes außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen auf dem Grundstück Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6 in Aulendorf.</p> <p>Der geplante Stellplatz hat die Grundfläche von 3,50 x 6,00 m und soll rechtwinklig zum Sandweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 1669/6 errichtet werden.</p> <p>Das Vorhaben wurde bereits in der AUT-Sitzung vom 20.11.2024 beraten. Der Technische Ausschuss hat folgenden Beschluss gefasst. Die Beschlussfassung zum Vorhaben wird vertagt, bis eine Stellungnahme zum vorliegenden Antrag auf Befreiung von der Baurechtsbehörde vorliegt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Sandweg“ v. 06.08.2004 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.10.2024</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan „Sandweg“ v. 06.08.2004.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze nur in den hierfür besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig sind. Da der geplante Stellplatz in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll, ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p> <p>In der Abwägung des Bebauungsplans „Sandweg“ wurde die Erschließung der oberirdischen Stellplätze ausführlich behandelt. So wurde festgesetzt, dass die Erschließung des Plangebiets einheitlich über die Hasengärtlestraße zu planen ist.</p> <p>Der geplante Stellplatz soll am Sandweg errichtet werden und wird demnach über den Sandweg angefahren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Befreiungen für Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bekannt.</p> <p>Stellungnahme Baurechtsbehörde Mit Schreiben vom 28.11.2024 weist die Baurechtsbehörde auf den Bauantrag zur Erstellung eines eingeschossigen Anbaus als Wohnraumerweiterung außerhalb der Baugrenze, Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6 hin. Bei diesem Antrag war ebenfalls eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze notwendig. Dieser Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wurde in der AUT-Sitzung vom 28.06.2017 zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde am 06.07.2017 von der Baurechtsbehörde erteilt. Die Errichtung des geplanten Stellplatzes außerhalb der gekennzeichneten Grundstücksflächen stellt keinen Grundzug der Planung dar. Somit kann für die Errichtung des geplanten Stellplatzes eine Befreiung beantragt und erteilt werden.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.</p>			

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung des Stellplatzes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Befreiung

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025

Notizen