



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/117/2025																																					
Sitzung am 19.02.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																				
TOP: 2.2 Neubau Dreifamilienhaus mit Garage, Keltenweg 15, Flst. Nr. 1050/2, Aulendorf Antrag auf Befreiung																																							
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 1050/2, Keltenweg 15 in Aulendorf. Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 16,37 m x 9,76 m. Neben dem Hanggeschoss hat das Wohnhaus zwei Vollgeschosse. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss erhält ein Walmdach mit 22° Dachneigung. Es kommt eine Fahrradgarage mit Flachdachbauweise zur Ausführung. Auf dem Grundstück werden 5 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Mahlweiher vom 22.07.2008 Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 21.01.2025 Befreiung: Überschreitung der vorgeschriebenen Geschossfläche Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Mahlweiher vom 22.07.2008 und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen. Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Bebauungsplan</th><th>Planung Bauantrag</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Art der baulichen Nutzung</td><td>Allg. Wohngebiet (WA)</td><td>Wohnnutzung</td><td>✓</td></tr><tr><td>Anzahl Vollgeschosse</td><td>II</td><td>II</td><td>✓</td></tr><tr><td>Max. Traufhöhe</td><td>6,00 m</td><td>5,74 m</td><td>✓</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Offene Bauweise, E</td><td>Offene Bauweise</td><td>✓</td></tr><tr><td>Max. Grundfläche</td><td>180 m²</td><td>Eingehalten</td><td>✓</td></tr><tr><td>Max. Geschossfläche</td><td>240 m²</td><td>302 m²</td><td>x</td></tr><tr><td>EFH</td><td>600,00 m üNN, +/- 0,3 m</td><td>600,10 m üNN</td><td>✓</td></tr><tr><td>Dachform</td><td>WD / ZD DN 18 °-32° Garagen FD</td><td>Walmdach 22° Flachdach</td><td>✓ ✓</td></tr></tbody></table> Beim geplanten Bauvorhaben werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten mit Ausnahme der max. zulässigen Geschossfläche. Die zulässige Geschossfläche von 240 m² wird um 62 m² überschritten. Die Überschreitung entspricht +25,83 %. Für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Befreiungen in der näheren Umgebung Die Planung des Zweifamilienhauses Alemannenring 25, Flst. Nr. 1073/22 beinhaltet eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche von 240 m² auf 288 m². Die Überschreitung entsprach + 20,00 %. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 08.06.2005 der Überschreitung der Geschossfläche zugestimmt.					Bebauungsplan	Planung Bauantrag		Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)	Wohnnutzung	✓	Anzahl Vollgeschosse	II	II	✓	Max. Traufhöhe	6,00 m	5,74 m	✓	Bauweise	Offene Bauweise, E	Offene Bauweise	✓	Max. Grundfläche	180 m ²	Eingehalten	✓	Max. Geschossfläche	240 m ²	302 m ²	x	EFH	600,00 m üNN, +/- 0,3 m	600,10 m üNN	✓	Dachform	WD / ZD DN 18 °-32° Garagen FD	Walmdach 22° Flachdach	✓ ✓
	Bebauungsplan	Planung Bauantrag																																					
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)	Wohnnutzung	✓																																				
Anzahl Vollgeschosse	II	II	✓																																				
Max. Traufhöhe	6,00 m	5,74 m	✓																																				
Bauweise	Offene Bauweise, E	Offene Bauweise	✓																																				
Max. Grundfläche	180 m ²	Eingehalten	✓																																				
Max. Geschossfläche	240 m ²	302 m ²	x																																				
EFH	600,00 m üNN, +/- 0,3 m	600,10 m üNN	✓																																				
Dachform	WD / ZD DN 18 °-32° Garagen FD	Walmdach 22° Flachdach	✓ ✓																																				

Beim Bauantrag Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile Flst. Nr. 1050 wurde eine Geschossfläche von 304,00 m² nachgewiesen. Die max. mögliche Geschossfläche von 240 m² wurde um 64 m² überschritten. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 08.02.2023 der Überschreitung der Geschossfläche zugestimmt.

Mit dem Vorhaben soll Wohnraum für drei Familien geschaffen werden. Dies ist sinnvoll und in Anbetracht der allgemeinen Wohnungsknappheit wünschenswert. Die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 25,83 % wird als vertretbar eingestuft. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 62 m² wird zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 11.02.2025