



# STADT AULENDORF

Stadtbauamt	Vorlagen-Nr. 40/132/2025		
Sitzung am 19.03.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.5 Errichtung Wohngebäude, Würzbühl 15, Flst. Nr. 418/8, Aulendorf, Gemarkung Blönried, Bauvoranfrage</b>			

## Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes im Würzbühl 15, Flst. Nr. 418/8 in Münchenreute.

Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 11,50 m x 11,50 m. Die Garage ist 8,30 m x 7,00 m groß. Das zweigeschossige Wohnhaus liegt innerhalb der Baugrenze und innerhalb der Ortsabrandung. Die geplante Garage überschreitet die Baugrenze um 3,00 m und hält zur Straße einen Abstand von 3,00 m ein.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll folgende Frage verbindlich geklärt werden:

Ist eine Befreiung für die Garage von der Baugrenze im Norden möglich?

## Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrandungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich

Gemarkung: Blönried

Eingangsdatum: 05.02.2025

## Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das geplante Wohngebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

## Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrandungssatzung ein. Das geplante Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben ist nach der Maß der baulichen Nutzung zulässig.

## Baugrenze Ortsabrandung

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Wohnhauses mit Garage. Das Grundstück ist durch die festgesetzte Baugrenze im Norden sowie durch die Ortsabrandung im Süden eingeschränkt. Durch das Versetzen der Garage würde eine bessere Belichtung und Belüftung der Ostseite ermöglicht werden.

## Bisherige Befreiungen der Baugrenze

Für den Neubau des Wohnhauses mit Garage im Würzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 wurde in der Baugenehmigung vom 27.07.2021 die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze entlang der Straße Würzbühl erteilt. Das Wohnhaus und die Garage überschreiten hier die Baugrenze in Richtung der Straße Würzbühl mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Auf den beiliegenden Lageplan Befreiung Würzbühl 2 wird verwiesen.

## Beantwortung der Frage aus Bauvorbescheid

Bei der vorliegenden Bauvoranfrage hält das Wohnhaus die Baugrenze und Ortsabrandung vollständig ein. Lediglich die geplante Garage überschreitet die Baugrenze um 3,00 in Richtung zu Straße. Die Überschreitung der Baugrenze entspricht etwas mehr als einem Drittel der

Grundfläche der Garage. Des Weiteren wird mit der Garage ein Abstand von 3,00 m zur Straßenkante eingehalten. Vor diesem Hintergrund kann eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze befürwortet werden. Eine Befreiung für die Garage von der Baugrenze im Norden ist möglich.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Eine Befreiung für die Garage von der Baugrenze im Norden ist möglich.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Garage wird zugestimmt.

**Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Antragsdaten, Bauzeichnung, Skizze, Lageplan Befreiung Würzbühl 2**

**Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 11.03.2025