

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/175/2025																																	
Sitzung am 24.09.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																
TOP: 2.2 Gewerbe- und Bürogebäude mit Physiopraxis und Bäckerei, An der Streuobstwiese 5, Flst. Nr. 1435/10, Aulendorf																																			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Gewerbe- und Bürogebäudes mit Physiopraxis und Bäckerei auf dem Grundstück Flst. Nr. 1435/10 An der Streuobstwiese 5 in Aulendorf.</p> <p>Das Gewerbe- und Bürogebäude hat eine Grundfläche von 19,80 m x 20,00 m. Neben dem Kellergeschoss werden drei Vollgeschosse nachgewiesen. Es kommt ein 9,90 m hohes Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zur Ausführung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Auf der Steige Südost“, Satzungsbeschluss 21.10.2024 Rechtsgrundlage: § 30 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 07.08.2025</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1435/10, ist als Urbanes Gebiet (MU 7) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%;">Bebauungsplan</th> <th style="width: 30%;">Planung</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Sondergebiet (SO)</td> <td>Gewerbe, Büro</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,8</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl Vollgeschosse</td> <td>III</td> <td>III</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Höhe baulicher Anlagen GH</td> <td>582,5 m ü.NN</td> <td>582,5 m ü.NN</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Offene Bauweise</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform, Dachneigung</td> <td>FD DN < 3°</td> <td>FD DN < 3°</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachbegrünung</td> <td>Flachdächer sind extensiv zu begrünen</td> <td>Flachdach extensiv begrünt</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es werden 14 KFZ-Stellplätze und insgesamt 35 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Pflanzgebot Im Bebauungsplan sind im Bereich des Baugrundstücks drei Bäume festgesetzt. Gemäß dem Lageplan wird das Pflanzgebot umgesetzt.</p> <p>Baugrenze Gemäß der Festsetzung Pkt. 2 „überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Balkone und untergeordnete Bauteile die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,00 m um maximal 1,50 m überschreiten. Dies entspricht einer Fläche von 7,50 m². Die geplante Terrasse überschreitet die Baugrenze auf einer Länge von 7,80 m um 0,90 m was einer Fläche von 7,02 m² entspricht.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.08.2025 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die geplante Terrasse der Bäckerei Richtung Nord-Westen sich teilweise außerhalb der Baugrenze befindet. Dies sei laut</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet (SO)	Gewerbe, Büro	✓	Grundflächenzahl	0,8	eingehalten	✓	Zahl Vollgeschosse	III	III	✓	Höhe baulicher Anlagen GH	582,5 m ü.NN	582,5 m ü.NN	✓	Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓	Dachform, Dachneigung	FD DN < 3°	FD DN < 3°	✓	Dachbegrünung	Flachdächer sind extensiv zu begrünen	Flachdach extensiv begrünt	✓
	Bebauungsplan	Planung																																	
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet (SO)	Gewerbe, Büro	✓																																
Grundflächenzahl	0,8	eingehalten	✓																																
Zahl Vollgeschosse	III	III	✓																																
Höhe baulicher Anlagen GH	582,5 m ü.NN	582,5 m ü.NN	✓																																
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓																																
Dachform, Dachneigung	FD DN < 3°	FD DN < 3°	✓																																
Dachbegrünung	Flachdächer sind extensiv zu begrünen	Flachdach extensiv begrünt	✓																																

Bebauungsplan in diesem Umfang nicht zulässig. Daher wäre eine Befreiung erforderlich. Diese könne von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei der geplanten Terrasse um ein untergeordnetes Bauteil. Des Weiteren entspricht die flächenmäßige Überschreitung der Baugrenze dem Flächenanteil der Festsetzung unter Pkt.2 des Bebauungsplans.

Mit Ausnahme der oben genannten Abweichung und Befreiung hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ ein.

Die Stadtverwaltung 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 Baugrenze mit der geplanten Terrasse wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Antragsdaten, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 16.09.2025