

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 7 und 11 in der Sitzung am 21.07.2017 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 4, 5, 6, 8 und 14 in der Sitzung am 25.07.2017 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 26.07.2017 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Neubau einer Fertiggarage Laichingen, Gartenstraße**

##### **1.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer 5,86m x 5,98m großen Fertiggarage. Das Gebäude erhält ein extensiv begrüntes Flachdach. Die Wandhöhe liegt bei 2,75m.

Das Niederschlagswasser wird über eine 1,3 m<sup>2</sup> große Sickersmulde südwestlich des Bauvorhabens entwässert.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Trieb“ vom 10.08.1990 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind nach § 12 BauNVO 1990 Garagen allgemein zulässig.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden benötigt:

- 1) Nach Nr. 1.2 ist als abweichende Bauweise für Garagen eine Wandfläche von 28 m<sup>2</sup> (gemessen über fertigem Gelände) zulässig. Zusammen mit der Bestandgarage ergibt sich eine Wandfläche von 32,68 m<sup>2</sup>.
- 2) Nach Nr. 1.4 sind Garagen mit dem Hauptgebäude zu verknüpfen oder mit gleicher Neigung in das Dach des Wohnhauses einzubeziehen. Das Bauvorhaben soll an die freistehende Bestandgarage angebaut werden.
- 3) Nach 2.1.1 sind Flachdächer nicht zulässig. Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer Garage mit extensiv begrüntem Flachdach.

zu 1)

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sollen durch eine Baulastenübernahmeerklärung des Angrenzers eingehalten werden. Sofern diese erfolgt, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

zu 2) und 3)

Bei Genehmigung der Bestandsgarage im Jahr 2004 wurde bereits von diesen Festsetzungen befreit.

## **1.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **2. Auffüllung von Bodenmaterial Laichingen, Am Kaltenbacher Steig**

### **2.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beantragt die Auffüllung von Bodenmaterial zur Bewirtschaftungserleichterung auf einer Fläche von 2.760 m<sup>2</sup>, einer maximalen Auffüllhöhe von 20 cm und einem Auffüllvolumen von 552 m<sup>3</sup>.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier sind nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **2.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **3. Errichtung eines Mehrfamilienhauses Laichingen, Henzenbuch**

### **3.1. Sachdarstellung**

Am 30.11.2016 ging ein Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten ein. Der Bauausschuss erteilte das gemeindliche Einvernehmen in seiner Sitzung am 14.12.2016 (BU 104/2016). Der Bauvorbescheid wurde am 17.05.2017 erteilt.

Am 07.07.2017 ging nun ein Antrag auf Baugenehmigung ein. Der Bauantrag weicht in folgenden Punkten von der Bauvoranfrage ab:

- nach Süden fallendes Pultdach anstatt Flachdach (da Installation einer PV-Anlage oder Solaranlage)

- Verschiebung des Treppenhauses um ca. 1,00m nach Norden (da Einbau einer Aufzugsanlage)
- barrierefreies Dachgeschoss anstatt Erdgeschoss (da Einbau einer Aufzugsanlage)
- Vergrößerung des Baukörpers nach Westen um ca. 1,00m und nach Süden um ca. 0,15m (da Schaffung von komfortableren und vermietbaren Wohnungen)
- 3 zusätzliche Außenstellplätze

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Der Nachweis eines atypischen Falls ist unzureichend. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 19.09.1951. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt eine Befreiung der festgesetzten Baulinien nach Süden um ca. 1,80m x 9,80m (17,64m<sup>2</sup>), nach Westen um ca. 8,80m x 11,00m (96,80m<sup>2</sup>) und nach Norden um ca. 5,80m x 3,36m (19,48m<sup>2</sup>).

Auch nach Vergrößerung des Baukörpers nach Westen um ca. 1,00m ist ein Sichtwinkel von 10,5m auf 55,0m im Einmündungsbereich der Straße „Henzenbuch“ in die „Weite Straße“ gegeben.

Da durch die Überschreitung der Baulinien nach wie vor öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, nachbarliche Belange kaum berührt, zusätzlicher Wohnraum geschaffen und aufgrund der besonderen grundstücksbezogenen Gegebenheiten im Hinblick auf die Baulinienüberschreitung keine Vorbildwirkungen im Bereich der Straße „Henzenbuch“ erzeugt werden, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **3.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **4. Anbau an bestehendes Wohnhaus Machtolsheim, Drosselweg**

#### **4.1. Sachdarstellung**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus mit extensiv begrüntem Flachdach und Außenmaßen von 4,86m x 6,00m. Die Attika liegt bei 3,00m.

Das Niederschlagswasser wird über eine rund 1,30 m<sup>2</sup> große Sickersmulde nördlich des Bauvorhabens entwässert.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Drosselweg, Steiglesstraße“ vom 29.04.1971 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird benötigt:

- Überschreitung der Baugrenze um ca. 0,40m x 6,00m (2,40 m<sup>2</sup>)

Im Jahr 2015 wurde für das Grundstück Drosselweg XX bereits eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze erteilt. Da durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplan befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

#### **4.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

### **5. Einbau einer Wohnung in Dachgeschoss, Aufbau einer Gaube, Anbau eines Treppenhauses mit Balkon Machtolsheim, Heidehofstraße**

#### **5.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beantragt die Errichtung folgender baulicher Anlagen:

- Dachgaube (DG), 6,10m x 3,50m
- Treppenhaus, 2,11m x 2,93m
- Balkon 1 (OG + DG), 2,11m x 2,96m (6,27 m<sup>2</sup>)
- Balkon 2 (OG + DG), 2,11m x 4,76m (8,99 m<sup>2</sup>)
- Ausbau DG, neue Firsthöhe: 11,60m

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 21.08.1880. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die

nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **5.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **6. Neubau einer Lagerhalle Machtolsheim, Merklinger Straße**

### **6.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 35,70m x 20,45m großen Lagerhalle mit einer EFH von 701,00 müNN. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe beträgt 5,37m, die Firsthöhe liegt bei 8,11m. Auf dem Grundstück sollen zudem 12 Stellplätze errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Merklinger Straße.

Das Niederschlagswasser wird über 30cm stark bewachsene Bodenschicht im nördlichen Teil des Grundstücks versickert.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ vom 22.11.2012 mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1). Hier sind Lagerhäuser allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden benötigt:

- Im Bebauungsplan ist ein Bereich ohne Aus- und Einfahrt festgesetzt. Um das Grundstück besser nutzen zu können, beantragt der Bauherr eine Zufahrt in diesem Bereich.
- Im Bebauungsplan ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Bauherr beantragt in diesem Bereich eine Zufahrt.

Die Einmündung in die Nordumgehungsstraße ist ca. 60m von der Einmündung in die L 1230 entfernt. Somit ist die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Straßenverkehrs nicht berührt. Im Übrigen handelt sich bei der Merklinger Straße nur noch um eine Gemeindestraße und nicht mehr um eine Landstraße. Darüber hinaus werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **6.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **7. Errichtung einer freistehenden, beleuchteten Plakatanschlagtafel Feldstetten, Lange Straße**

### **7.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant den Neubau einer einseitigen, freistehenden, beleuchteten Werbeanlage mit den Maßen 3,82m x 2,76m (10,54m<sup>2</sup>). Die Plakatanschlagtafel soll für Fremdwerbung genutzt werden, die alle 10-12 Tage gewechselt wird. Solche Anlagen stellen als Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung eine eigenständige Hauptnutzung dar. Die Anlage wird daher baurechtlich als sonstiger Gewerbebetrieb gewertet.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Die Werbeanlage soll in einem Abstand von 2,90m zur extrem stark befahrenen Bundesstraße B28 im Kurvenbereich errichtet werden. Die bauliche Anlage stellt eine Sichtbehinderung bei der Ein- und Ausfahrt zu den Gebäuden Lange Straße XX, Lange Straße XX und Lange Straße XX dar. Da die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Straßenverkehrs berührt ist, empfiehlt die Verwaltung, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen. Darüber hinaus beeinträchtigt die Werbeanlage das äußere Erscheinungsbild des Baudenkmals Lange Straße XX auf dem Flurstück XXX auf Gemarkung Feldstetten.

### **7.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

## **8. Errichtung Kälberstall und Güllegrube Machtolsheim, Heerstraße**

### **8.1. Sachdarstellung**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines 18,00m x 51,40m großen Kälbermaststalls sowie eines 8,00m x 7,49m Verbindungsbaus zum bestehenden Stall. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe beträgt 3,90m, die Firsthöhe liegt bei 7,55m.

Die beantragte Güllegrube mit einem Durchmesser von 16m hat ein Fassungsvermögen von 800 m<sup>3</sup>. Die vorhandene Güllegrube wird zurückgebaut und zugeschüttet.

Die Anzahl der Tiere bleibt im Rahmen der bisherigen Genehmigung, jedoch erhalten die Tiere durch die neue Baumaßnahme mehr Platz und können sich besser bewegen. Der bestehende Stall in der Heerstraße XX soll im Zuge des Neubaus umgebaut und die Tierzahl reduziert werden.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier sind nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **8.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **9. Errichtung einer Passivieranlage (K4146, Halle BA 11) mit Priperieanlagen sowie künftige Nutzung der Hallen BA 1,2,3,4,5,6,7 als Logistikfläche Laichingen, Gottlieb-Daimler-Straße**

### **9.1. Sachdarstellung**

Am 06.02.2017 ging ein Antrag auf Errichtung und Betrieb einer Passivieranlage ein. Der Bauausschuss erteilte sein gemeindliches Einvernehmen am 22.02.2017 (BU 011/2017). Die immissionsschutzrechtliche Teilgenehmigung wurde am 27.04.2017 erteilt.

Am 11.07.2017 ging ein Antrag auf Errichtung und Betrieb einer weiteren Passivieranlage (Beschichtungsanlage) mit Priperieanlagen (Abluftanlage, Trockner) ein.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 sowie „Südost und Krähenlau, 9.Änderung“ vom 14.05.2003 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **9.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **10. Errichtung und Änderung von Werbeanlagen Laichingen, Geislinger Straße**

## 10.1. Sachdarstellung

Am 11.05.2017 ging ein Antrag auf Errichtung und Änderung von Werbeanlagen mit einer Fläche von 109,14 m<sup>2</sup> (94,78m<sup>2</sup> neu + 14,36m<sup>2</sup> bestehend) ein. Der Bauausschuss versagte sein gemeindliches Einvernehmen in seiner Sitzung vom 31.05.2017.

Am 10.07.2017 gingen nach intensiven Gesprächen mit der Stadtverwaltung geänderte Pläne ein. Diese beinhalten folgende Werbeanlagen:

1. 3-teiliges Leuchttransparent (13,86 m<sup>2</sup>)
2. Rahmen für Spannbanner (5,00m<sup>2</sup>)
3. DIBOND-Schilder mit Digitaldruck (12,00m<sup>2</sup>)
4. 3-teiliges Leuchttransparent (9,28m<sup>2</sup>)
5. 3-teiliges Leuchttransparent (9,28m<sup>2</sup>)
6. DIBOND-Schilder mit Digitaldruck (6,00m<sup>2</sup>)
7. Beklebung der Fenster mit Digitaldruckfolie (9,79m<sup>2</sup>)
8. Parkplatz-Einfahrt-Steile (4,50m<sup>2</sup>)
9. Werbepylon (13,92m<sup>2</sup>)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „SB-Warenhaus und Fachmärkte“ vom 29.12.2000 mit der Festsetzung als Sonstige Sondergebiete (SO). Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 allgemein zulässig. Nach § 23 (5) BauNVO 1990 können Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1) Überschreitung der Gesamtfläche aller Werbeanlagen  
Laut Bebauungsplan darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen pro Baugrundstück 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Bauherr beantragt Werbeanlagen mit einer Fläche von insgesamt 83,63 m<sup>2</sup>.
- 2) Überschreitung der zulässigen Fläche einzelner Werbeanlagen  
Laut Bebauungsplan darf eine einzelne Werbeanlage nicht größer als 10 m<sup>2</sup> sein. Die Werbeanlagen Nr. 1 und 9 überschreiten 10m<sup>2</sup> Werbefläche.

### zu 1)

Seit Genehmigung des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt und 2 Fachmärkten im Jahre 1999 wurden folgende Werbeanlagen genehmigt:

freistehende Steile	2,50m x 0,70m x 2 =	3,5 m <sup>2</sup>
freistehende Steile	2,50m x 0,70m x 2 =	3,5 m <sup>2</sup>
Wandtafel	6,25m x 1,60m =	10,00 m <sup>2</sup>
3 Werbefahren	4,00m x 0,90m x 3 =	10,80 m <sup>2</sup>
Plakatgroßfläche	3,70m x 2,70m =	9,99 m <sup>2</sup>
Plakatgroßfläche	3,70m x 2,70m =	9,99 m <sup>2</sup>
3 Werbefahren	4,00m x 1,50m x 3 =	18,00 m <sup>2</sup>

2 selbstleuchtende Werbeanlagen	2,00m x 4,30m x 2 =	17,20 m <sup>2</sup>
Werbepylon	2,00m x 2,00m =	<u>4,00 m<sup>2</sup></u>
		86,98 m <sup>2</sup>

Auf Drängen der Verwaltung hat der Antragsteller die ursprüngliche Gesamtfläche der Werbeanlagen um rund 23% reduziert. Gleichzeitig soll das nicht genehmigte Leuchttransparent über dem Haupteingang entfernt werden. Aus der vorstehenden Aufstellung geht hervor, dass die bereits genehmigte Werbefläche auf dem Grundstück bei rund 87 m<sup>2</sup> lag. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung zuzustimmen.

#### zu 2)

Lediglich 2 der insgesamt 9 Werbeanlagen überschreiten die zulässige Fläche von 10m<sup>2</sup> pro Werbeanlage. Das 3-teilige Leuchttransparent mit 13,86m<sup>2</sup> ersetzt das bestehende Leuchttransparent über dem Eingang des Marktes mit einer Werbefläche von 20,64m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, diese Befreiungen ebenfalls zu erteilen.

### **10.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **11. Wohnhausumbau mit Einbau einer Gaube Feldstetten, Im Höfle**

### **11.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen die Nutzungsänderung des bestehenden Stalls sowie der bestehenden Scheuer in Wohnraum sowie die Errichtung einer 4,00m x 1,00m großen Gaube. Die Gaube erhält eine Dachneigung von 35°.

Das Niederschlagswasser der Gaube wird über den öffentlichen Kanal entwässert. Dafür wird im Gegenzug die nördliche Dachfläche des bestehenden Wohnhauses über eine 4,24m<sup>2</sup> große Sickermulde entwässert.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **11.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **12. Neubau Einfamilienhaus mit Garage Laichingen, Württemberger Straße**

### **12.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 12,49m x 7,61m großen Wohnhauses mit einer EFH von 757,00 müNN. Das Haus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe liegt bei 5,91m, die Firsthöhe bei 7,69m. Südlich an das Gebäude schließt eine 7,80m x 6,41m große Garage an. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Württemberger Straße.

Das Niederschlagswasser wird über eine 5 m<sup>3</sup> große Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 13.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **12.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **13. Errichtung eines 1-Familienhauses mit Garage Laichingen, Württemberger Straße**

#### **13.1. Sachdarstellung**

Der Antragsteller plant den Neubau eines 11,00m x 17,00m großen Hauses mit einer EFH von 756,80 müNN. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25. Die Traufhöhe beträgt 3,64m, die Firsthöhe liegt bei 6,10m. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks soll eine 5,00m x 6,86m große Garage errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Württemberger Straße.

Das Niederschlagswasser wird über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben überschreitet die zulässige GRZ um 52m<sup>2</sup> (13,3%) mit Garage, Zufahrt und Wegen. Da die Garagenzufahrt mit Rasengittersteinen hergestellt werden soll, ist die Überschreitung vertretbar und kann vom Landratsamt als quasigesetzliche Ausnahme zugelassen werden.

### **13.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der quasigesetzlichen Ausnahme zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **14. Umbau Dachgeschoss mit Einbau von 2 Gauben Machtolsheim, Adlerstraße**

### **14.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beantragen die Errichtung von 2 Dachgauben mit den Maßen 7,98m x 1,33m x 2,74m. Die Gauben erhalten ein Flachdach.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über den öffentlichen Kanal entwässert werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.06.1968 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 7.a) sind im Plangebiet bei I-geschossiger Bauweise nur Satteldächer ohne Dachaufbauten zulässig. Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung von 2 Gauben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden.

### **14.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

## **C. Kenntnisgabeverfahren**

### **15. Errichtung einer Werkstatt (Karosseriespengler) Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße**

#### **15.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung einer 24,75m x 12,00m großen Karosseriespenglerhalle sowie eines 12,00m x 3,00m großen Büro-Containers mit jeweils einer EFH von 725,80 müNN. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe beträgt 5,00m, die Firsthöhe liegt bei 7,89m.

Das Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Ost, 2.Änderung“ vom 31.07.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig.

#### **15.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

### **16. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Laichingen, Stauferstraße**

#### **16.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 12,99m x 9,49m großen, II-geschossigen Wohnhauses mit einer EFH von 763,20 müNN. Das Gebäude erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 28°. Die Traufhöhe beträgt 6,30m, die Firsthöhe liegt bei 9,25m. Nördlich an das Haus schließt eine 6,49m x 3,99m große Garage an. Die Zufahrt erfolgt von Nordosten über die Stauferstraße.

Das Niederschlagswasser wird über eine 4300l große Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal geleitet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig.

#### **16.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

## **17. Einbau einer Dachgaube Laichingen, Albstraße**

### **17.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung einer 5,35m x 2,56m großen Gaube auf der Nordseite des bestehenden Wohnhauses. Die Gaube erhält eine Dachneigung von 15°.

Das Niederschlagswasser wird über eine 4,15 m<sup>3</sup> großen Sickermulde entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegelwäldle“ vom 17.05.1973 mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

### **17.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

## **D. Bauvoranfragen**

- / -

## **E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

- / -

Laichingen, den 13.07.2017

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Burgmaier  
Sachgebietsleiterin

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister