

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung in der Sitzung am 05.06.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung in der Sitzung am 08.06.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 13.06.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Einfamilienhauses Machtolsheim, Dahlienstraße

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 12,14m x 10,04m großen Wohnhauses mit einer EFH von 732,59. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,06m, die Firsthöhe liegt bei 7,78m.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Suppingener Weg II, 1.Änderung“ vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 1.14 des Bebauungsplans ist für das Grundstück eine EFH von 733,10 festgesetzt worden. Die Bauherren beantragen eine EFH von 732,59.

Da in vergleichbaren Fällen (z.B. Dahlienstraße 1 und 2) bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Abbruch und Neubau einer Luftgewehr-Halle Machtolsheim, Treffensbacher Weg

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 22,86m x 19,44m großen Luftgewehr-halle mit Umkleide und weiteren Nutzräumen des Schützenvereins Machtolsheim. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bzw. 15°. Die Traufhöhe beträgt 3,19, die Firsthöhe liegt bei 4,99m.

In den Antragsunterlagen wurden keine Angaben zur Entwässerung des Niederschlagswassers gemacht. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Nach aktueller Rechtsprechung wird ein Schießplatz diesem Privilegierungsstatbestand nur dann zugeordnet, wenn der Zugang der Allgemeinheit bzw. mehreren Vereinen ermöglicht wird. An der Schaffung der Schießstände muss ein überwiegend allgemeines Interesse bestehen.

Der Schießsport ist als Sport grundsätzlich förderungswürdig. Der Zugang zur Anlage ist durch Beitritt zum Verein für jedermann möglich. Der Verein zählt derzeit 207 Mitglieder. Es handelt sich somit um keine individuelle und die Allgemeinheit ausschließende Nutzung. Für andere Vereine sowie Interessierte am Schießsport ist das Gebäude im Rahmen von Wettkampfveranstaltungen zugänglich.

Da die Tatbestandsmerkmale des § 35 BauGB nach Ansicht der Verwaltung erfüllt werden, ist das Bauvorhaben zulässig.

2.2. Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

3. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage Laichingen, Stauferstraße

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 10,04m x 8,24m großen Wohnhauses mit einer EFH von 761,30. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,75m, die Firsthöhe liegt bei 7,68m. Westlich des Gebäudes soll eine 6,04m x 6,00m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal entwässert.

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

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

C. Bauvoranfragen

4. Nutzungsänderung: Gewerbe in Wohnraum Suppingen, Dorfstraße

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, die gewerblichen Räume im 1.OG in Wohnraum umzunutzen.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Nutzungsänderung in Anbetracht der landwirtschaftlichen Immissionen zulässig ist.

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. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Beurteilung, ob an dem Standort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamts Alb-Donau-Kreis.

4.2. Beschlussvorschlag

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

D. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

5. Natursteinmauer entlang der Westseite zur Suppingerstraße Machtolsheim, Dahlienstraße

5.1. Sachdarstellung

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Natursteinmauer mit den Maßen von ca. 4,00m x 12,00m x 1,80m entlang der westlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Suppinger Weg II, 1.Änderung“ vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der örtlichen Bauvorschriften:

- Nach Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften dürfen tote Einfriedungen an öffentlichen Flächen maximal 1m hoch sein. Darüber hinaus müssen Einfriedungen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50m einhalten.

Gründe für die beantragte Befreiung sind Schutz vor Einbrechern, Sichtschutz vor Verkehr, Schallschutz sowie Windschutz.

Von der Festsetzung wurde im Plangebiet bisher noch keine Befreiung erteilt. Nach § 56 (5) LBO können von den örtlichen Bauvorschriften Befreiungen erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Nach Ansicht der Stadtverwaltung liegen diese Tatbestandsmerkmale nicht vor, weshalb empfohlen wird, von den örtlichen Bauvorschriften nicht zu befreien.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Befreiung nicht zu und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde, von den örtlichen Bauvorschriften nicht zu befreien.

Laichingen, den 29.05.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister