

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 5 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 4 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 23.01.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung von 2 Kfz-Stellplätzen, Abbruch einer Einzelgarage, Neubau einer Doppelgarage und Dachgeschoss-Ausbau Laichingen, Christophstraße

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 6,30m x 6,74m großen Doppelgarage mit Flachdach. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,00m. Darüber hinaus soll der bestehende Dacheinschnitt in der südlichen Dachhälfte überdacht werden.

Das Niederschlagswasser der Garage und der Überdachung ist über eine Sickermulde dem Grundwasser zuzuführen.

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 Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Damit die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt, empfiehlt die Stadt der unteren Baurechtsbehörde, den Einbau eines Rolltors als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau eines Wochenendhauses Suppingen, Steinwoll

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 7,50m x 6,00m großen Wochenendhauses. Das Gebäude besitzt ein einhüftiges Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bzw. 60°. Die Traufhöhe beträgt 4,65m, die Firsthöhe liegt bei 6,65m.

Das Schmutzwasser wird über eine auf dem Grundstück liegende Grube entwässert. Das Niederschlagswasser wird über eine Sickerfläche dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinwoll“ vom 31.01.1972 mit der Festsetzung als Sondergebiet (Wochenendhausgebiet). Nach § 10 BauNVO 1968 sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Laichingen, Stauferstraße

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beantragen die Genehmigung zur Errichtung eines 12,60m x 8,35m großen Wohnhauses mit einer EFH von 761,26. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 6,00m, die Firsthöhe liegt bei 7,93m. Nördlich des Wohngebäudes soll eine 9,44m x 8,94m große Garage mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

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 sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1) Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,00m
- 2) Im Bebauungsplan sind für das Baugrundstück außerhalb der südlichen Baugrenze Flächen für Nebenanlagen festgesetzt worden. Ein kleiner Teil des Wohnhauses soll in diesen Flächen errichtet werden.
- 3) Im Bebauungsplan wurde eine EFH von 762,20 festgesetzt. Das Vorhaben unterschreitet diese Festsetzung somit um 0,94m.

Zu 1) und 2)

Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt, 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.

Zu 3)

Das Gelände des östlichen Nachbargrundstücks wurde auf eine Höhe von 759,75 bzw. 761,56 aufgefüllt. Für das nördlich gelegene Baugrundstück wurde im Bebauungsplan eine EFH von 760,50 festgesetzt. Die nördlichen Nachbarn stimmen mit Schreiben vom 14.12.2018 der geplanten EFH zu. Da 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.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Abstellraum und Stellplatz Suppingen, In der Falge

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines x m großen Wohnhauses mit einer EFH von 750,00. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die Traufhöhe beträgt 4,40m, die Firsthöhe liegt bei 7,56m. Nördlich des Wohngebäudes soll eine 9,00m x 2,98m große Garage mit Abstellraum errichtet werden.

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 Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der Örtlichen Bauvorschriften:

- Nach Nr. 2.1 des Bebauungsplans ist die Traufhöhe mit 4,00m festgesetzt. Das Bauvorhaben überschreitet diese Festsetzung um 0,40m.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, empfiehlt die Stadt der unteren Baurechtsbehörde, auch in diesem Fall von den entsprechenden Vorschriften zu befreien.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Errichtung einer Dachgaube und Überdachung der bestehenden Terrasse Feldstetten, Untere Gasse

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 5,69m und einer Dachneigung von 15°. Darüber hinaus soll eine 2,30m x 6,55m große Terrassenüberdachung südlich des Wohnhauses errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. Die baulichen Anlagen liegen außerhalb der festgesetzten Baulinien. Mit Baugenehmigung vom 24.10.1983 wurde bereits von der Baulinie befreit, wodurch der Baulinienplan obsolet wurde. 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. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen 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.

C. Bauvoranfragen

6. Anbau von Verkaufsfläche, Personal- und Besprechungsräumen, Neubau Parkplatz Laichingen, Rudolf-Diesel-Straße

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines II-geschossigen Anbaus. Im Erdgeschoss sollen neue Verkaufsflächen (ca. 300m²), im Obergeschoss Personal- und Besprechungsräume realisiert werden. In diesem Anbau ist die Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche mit Produkten für Zubehör und Futter für Kleintiere geplant. Durch den geplanten Anbau entfallen 12 Parkplätze. Um dies zu kompensieren und alle baurechtlich notwendigen Parkplätze nachweisen zu können, ist der Neubau von 22 Parkplätzen auf dem Flurstück 3900/9 des Zweckverbands Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb, in dem neben dem städtischen Kanal auch Breitbandkabel der sdtnet AG verlegt sind, geplant.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bau- und Gartenfachmarkt“ vom 20.03.2002 mit der Festsetzung als Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel).

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere 300m² möglich?
- 2) Ist es möglich, die baurechtlich notwendigen Parkplätze auf dem Flurstück 3900/9 nachzuweisen?

Zu 1)

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche benötigt das Bauvorhaben Befreiungen von folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 1.1.1.2 ist nach Art der baulichen Nutzung ein Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500m² zulässig.
- Nach Nr. 1.1.1.3 sind im Gartenfachmarkt innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente bis zu einer maximalen Fläche von 10% der festgesetzten Verkaufsfläche (also bis 150m²) ausnahmsweise zulässig.

Nach Nr. 1.1.1.4 gehört zu den innenstadtrelevanten Sortimenten auch „zoologischer Bedarf“. Die zulässige Fläche für Randsortimente wird um ca. 150m² überschritten. Die Verkaufsfläche für Randsortimente gilt nicht zusätzlich zur maximalen Verkaufsfläche von 1.500m², sondern muss in dieser Fläche inbegriffen sein.

Nach Nr. 1.1.1.5 zählt zur Verkaufsfläche die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche. Hier ist der im Lageplan ausgewiesene Außenbereich mit ca. 500m² hinzuzurechnen.

Laut Bauantrag wurde von der zulässigen Verkaufsfläche von 1.500m² im Jahr 2012 bereits eine Befreiung von ca. 250m² erteilt. Für den Anbau (ca. 300m²) und den Außenbereich (ca. 500m²) wird nun eine Befreiung von weiteren 800m² erforderlich.

Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche wurden im Zuge des 1999 beschlossenen und 2002 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts gemacht. Dieses Einzelhandelskonzept ist mittlerweile überholt, weshalb die erforderlichen Befreiungen in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt stehen.

Da 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.

Zu 2)

Für die Errichtung von Stellplätzen benötigt das Bauvorhaben folgende bauplanungsrechtlichen Befreiungen:

- Nr. 1.7: Überbauung des Leitungsrechts (LR 3 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen für die Herstellung von Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen)
- Nr. 1.8.2: Überbauung von privaten Grünflächen
- Nr. 1.9.1 und 1.9.2: Überbauung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot pfg 2 = Strauchhecken und Pflanzgebot pfg 3 = Einzelbäume)

Da die Fläche lediglich mit nicht überdachten Stellplätzen überbaut werden, 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.

6.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 15.01.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister