

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 13 in der Sitzung am 24.07.2020 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 11 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 12 in der Sitzung am 24.07.2020 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 29.07.2020 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau von 3 Wohngebäuden mit Tiefgarage Laichingen, Hindenburgstraße

1.1. Sachdarstellung

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde in der Bauausschusssitzung am 26.09.2018 über eine mögliche Bebauung der Baugrundstücke beraten. Die damalige Planung sah 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 55 Wohneinheiten vor. Zwei der geplanten Gebäude überschritten die im Baulinienplan vom 18.09.1956 festgesetzten Grünflächen (2,50 m) und öffentlichen Verkehrsflächen (7,00 m). Der Bauantrag wurde zurückgezogen und die Planung überarbeitet.

Die Bauherrin plant nun die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten und einer EFH von 762,00. Die Gebäude werden III-geschossig und erhalten ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Die Traufhöhen betragen 9,60 m, die Firsthöhen liegen bei 12,41 m. In der Tiefgarage sollen 35 Stellplätze entstehen, oberirdisch sind 6 Stellplätze geplant.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Das Dachflächenwasser muss ortsnah versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Baulinienpläne vom 18.07.1913 und 18.09.1956. In der Umgebung der Grundstücke befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Fabrik- und Betriebsgebäude. Die Bebauung

entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse fügen sich in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein. Auch hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die Planung wurde vorab mit der unteren Baurechtsbehörde abgestimmt, welche dem Bauherrn bestätigt hat, dass sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks setzt der Baulinienplan vom 18.09.1956 eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m und zwei Grünflächen mit einer Breite von je 2,50 m fest. Die Bauherrin beabsichtigt auf dieser Fläche einen Fußweg zum Haus C zu errichten, Bäume zu pflanzen sowie zwei Mauern zu errichten. Da diese Planung der Realisierung der geplanten Straße nicht entgegensteht, bestehen keine Bedenken.

Der Baulinienplan vom 18.07.1913 setzt zur Hindenburgstraße hin private Grünflächen mit einer Breite von 4,00 m fest. Hierauf sollen 6 oberirdische Stellplätze errichtet werden. Der unteren Baurechtsbehörde wird empfohlen, die Stellplätze nach § 23 (5) BauNVO zuzulassen, da es zahlreiche Vergleichsfälle gibt.

1.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde, die 6 Stellplätze an der Hindenburgstraße zuzulassen.

2. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Laichingen, Im Trieb

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten und einer EFH von 746,80. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Traufhöhe beträgt 6,10 m, die maximale Gebäudehöhe liegt bei 9,28 m. In der Tiefgarage sollen 16 Stellplätze entstehen.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Das Dachflächenwasser muss ortsnah versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge: 21,90 m bzw. 25,30 m statt 18,00 m
- 2) Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,50 m x 16,80 m (8,4 m²)
- 3) Überschreitung der zulässigen GRZ um 64 m² bzw. 9 % mit baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO
- 4) Dachform: Flachdach statt Sattel- oder Walmdach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen der entsprechenden Vorschriften erteilt. Durch die Befreiungen wird eine verdichtete und zeitgemäße Schaffung von Wohnraum möglich. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt dem Landratsamt von den Örtlichen Bauvorschriften und der GRZ zu befreien.

3. Umnutzung der Feuerwehrfahrzeughalle Laichingen Laichingen, Weite Straße

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant folgende bauliche Maßnahmen:

- Erweiterung und Aufteilung der Atemschutzwerkstatt in einen Schwarz-Bereich und einen Weiß-Bereich im UG
- Errichtung einer Stahltreppe mit den Maßen 3,16 m x 3,06 m
- Diverse Öffnungen in der Gebäudehülle
- Errichtung einer Zaunanlage (Doppelstabmattenzaun) mit einer Höhe von 1,20 m entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trieb“ vom 10.08.1990 mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf.

Nach Nr. 2.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind als Einfriedungen lediglich Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken oder Holzzäune zulässig.

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. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Errichtung eines Laufstalls für Pferde Laichingen, Ameisenlau

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Laufstallgebäudes für 6 zusätzliche Pferde mit befestigtem Auslauf, Wälzplatz, Pferdetoilette, Fütterungsbereiche, Tränke und Weide. Die Traufhöhe des Stallgebäudes liegt bei 3,50 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 16°.

Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsmulde nordöstlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Vorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vom Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamts Alb-Donau-Kreis ging bisher noch keine Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Emissionen ein. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen haben wird.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Erweiterung der Kfz-Werkstatt Laichingen, Graf-von-Zeppelin-Straße

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant einen Anbau an die bestehende Werkstatt. Die bauliche Anlage wird I-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 3,70 m. Der Anbau soll für kleine Karosseriereparaturen an Kraftfahrzeugen genutzt werden. Die bestehende Lackierkabine wird nach Osten versetzt.

Das Niederschlagswasser soll über die öffentliche Sickermulde auf dem Flurstück 3900/7 dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet – Laichinger Alb“ vom 09.06.1995.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Überschreitung der zulässigen GRZ um 481 m² bzw. 29 %
- 2) Teilweise Errichtung auf Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk)
- 3) Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Zu 1)

Mit Baugenehmigung vom 29.08.2016 wurde bereits eine Befreiung um 413 m² bzw. 25 % erteilt. Da die Einhaltung der zulässigen GRZ wegen des schlechten Grundstückszuschnitts und der komplizierten Ein- und Zufahrten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird der unteren Baurechtsbehörde empfohlen, die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO zuzulassen.

Zu 2)

Die entsprechenden Flächen wurden vom Albwerk Geislingen an den Bauherrn verkauft. Es besteht daher offensichtlich kein Bedarf mehr an den betreffenden Flächen.

Zu 3)

Die Baugrenze wurde entsprechend der Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. 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.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Tektur: Neubau eines Hotels Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße

6.1. Sachdarstellung

Am 21.11.2018 wurde der Bauantrag zum Neubau eines Hotels gestellt. Der Bauausschuss erteilte am 19.12.2018 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben. Am 27.03.2019 erging die Baugenehmigung.

Inzwischen gingen geänderte Antragsunterlagen ein. Das Gebäude wurde um 4,5 cm vergrößert; die Gesamtlänge beträgt nun 53,85 m. Die Parkplatzanordnung wurden entsprechend angepasst. Die Umfahrung auf der Südseite zum Hinterhof und Wellnessgarten entfällt. Darüber hinaus sind zahlreiche Änderungen im Inneren des Gebäudes vorgesehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen zur Beurteilung im vorausgegangenen Genehmigungsverfahren.

6.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz Laichingen, Mardergässle

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen den Abbruch der bestehenden Bebauung sowie die Errichtung eines 10,74 m x 10,41 m großen Wohngebäudes mit einer EFH von 756,65. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 6,45 m. Westlich angrenzend soll ein Abstellraum für Holz und Fahrräder mit den Außenmaßen von 3,30 m x 6,15 m und extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden.

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

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 Wohn- und Geschäftshäuser. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

8. Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Anbau einer Doppelgarage Laichingen, Am Bleichberg

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen den Umbau und die energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses. Auf der südlichen Dachhälfte soll eine 4,60 m breite Schleppgaube mit einer PV-Anlage errichtet werden. Auf der westlichen Dachhälfte ist ebenfalls eine 2,30 m breite Dachgaube geplant. Darüber hinaus soll

eine 6,33 m x 6,72 m große Doppelgarage mit Dachterrasse und extensiver Begrünung an das Wohngebäude angebaut werden. Der Abstand zur Straße beträgt noch 5,00 m.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Sickermulden dem Grundwasser zugeführt werden.

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 sowie Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Die geplante Doppelgarage mit Dachterrasse überschreitet die festgesetzte Baulinie. Von der Baulinie wurden bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Errichtung eines Außenzugangs zur Dachgeschosswohnung Laichingen, Ostlandweg

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer 1,20 m breiten und 4,99 m breiten Treppe mit Podest an der Nordseite des bestehenden Gebäudes. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt noch 1,80 m.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 29.11.1954. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans werden eingehalten. Die faktische Bebauung entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

9.2. Beschlussvorschlag

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

10. Tektur: Neubau Wohnhaus mit Garage Laichingen, Ulmer Weg

10.1. Sachdarstellung

Am 23.12.2019 wurde der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage gestellt. Der Bauausschuss erteilte am 22.01.2020 mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben. Am 11.03.2020 erging die Baugenehmigung.

Inzwischen wurde das Wohnhaus mit Garage um ca. 1,00 m nach Süden verschoben.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928. Die nähere Umgebung ist als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren.

Die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze überschreitet nach wie vor die festgesetzte Baulinie. Die untere Baurechtsbehörde kann im Rahmen des § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2. Beschlussvorschlag

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

11. Neubau Garage Machtolsheim, Adlerstraße

11.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung einer 6,25 m x 7,00 m großen Doppelgarage mit Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 2,80 m. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche liegt bei 5,80 m. Zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der geplanten Garage sowie zur Straße hin soll eine Bedachung gebaut 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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.07.1968. Für das Grundstück wurde teilweise ein allgemeines Wohngebiet und teilweise ein Mischgebiet festgesetzt. Nach § 12 BauNVO sind Garagen in beiden Baugebieten allgemein zulässig.

Die bauliche Anlage soll außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Nach § 23 (5) BauNVO kann die untere Baurechtsbehörde auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulassen.

11.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

12. Abbruch des Wohnhauses Suppingen, Sontheimer Straße

12.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin gibt den Abbruch des ca. 180 m³ großen, sehr baufälligen und seit ca. 50 Jahren leerstehenden Wohngebäudes zur Kenntnis.

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 (3) LBO verfahrensfrei ist.

12.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

13. Modernisierung Dachgeschoss, Anbringen von Dachgauben Nord- & Südseite Feldstetten, Delaustraße

13.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von zwei Gauben mit Pultdach und einer Dachneigung von 12°. Die Dachgaube auf der nördlichen Dachhälfte soll mit einer Länge von 10,35 m gebaut werden. Die Gaube auf der südlichen Dachhälfte besitzt eine Länge von 8,99 m. Im Obergeschoss soll zudem ein 4,70 m x 5,00 m großer Balkon sowie eine 1,00 m breite Treppe in den Garten errichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine ca. 13,34 m² große Sickersmulde im südlichen Bereich des Grundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brechgrube“ vom 27.05.1971 mit der Festsetzung als Dorfgebiet. Hier sind sonstige Wohnnutzungen allgemein zulässig.

13.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Laichingen, den 24.07.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister