

## **Bauanträge**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 7, 8, 9 und 13 in der Sitzung am 30.10.2020 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 10 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 12 in der Sitzung am 30.10.2020 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 04.11.2020 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens und Außenanlagen mit Parkplätzen, Abbruch von 2 bestehenden Gebäuden Laichingen, Wilhelmstraße**

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

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines II-geschossigen Kindergartens mit einer EFH von 747,50. Das Gebäude soll ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung sowie einer PV-Anlage erhalten. Die Gebäudehöhe liegt bei 6,93 m. Auf den Baugrundstücken sind insgesamt 4 oberirdische Kfz-Stellplätze sowie 14 Fahrradstellplätze geplant. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Süden über die Pfeiferstraße. Im Kindergarten sollen 85 Kinder (75 Ü3 und 10 U3 Kinder) betreut werden. Es werden 10 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und über einen Regenwasserkanal in Richtung Süden in den bestehenden Erdfall eingeleitet. Zum Schutz des Erdfalls vor Verschmutzung wird ein Reinigungsschacht vorgeschaltet.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Baulinienpläne vom 29.04.1893 und 31.10.1930. 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 Kirchen. Die Bebauung ent-

spricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **1.2. Beschlussvorschlag**

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

## **2. Temporärer Aufbau eines 2-gruppigen Kindergartens für 50 Ü-3 Kinder in Modulbauweise Laichingen, Lindensteig**

### **2.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 15,00 m x 24,00 m großen Kindergartens in Modulbauweise mit einer EFH von 746,00. Das Gebäude wird 1-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 3,05 m. Nördlich des Gebäudes sind 4 oberirdische Kfz-Stellplätze und 10 Fahrrad-Stellplätze geplant. Der Außenspielbereich soll mit einem Zaun eingefriedet werden.

Der Abstand des Kindergartengebäudes zur Friedhofsmauer beträgt etwa 25 m, der Außenspielbereich ist ca. 13 m entfernt. Der nach § 8 (1) des Bestattungsgesetzes von BW erforderliche Mindestabstand von 10 m wird somit eingehalten.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf der südlich angrenzenden Wiesenfläche versickert werden.

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 ein Schuppen und ein Friedhof. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **2.2. Beschlussvorschlag**

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

## **3. Abbruch von Wohnhaus und Scheune sowie Neubau einer Gaststätte mit Fremdenzimmern Laichingen, Olgastraße**

### **3.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 19,24 m x 14,61 m großen Gästehauses. Das Gebäude wird III-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 44°. Auf der nördlichen Dachhälfte ist eine 6,01 m breite Gaube für das Treppenhaus geplant. Die Traufhöhe beträgt etwa 7,30 m, die Firsthöhe liegt bei 13,15 m. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte mit Terrasse geplant, in den oberen Geschossen sollen 10 Fremdenzimmer entstehen. Es sollen 3 Arbeiternehmer/innen beschäftigt werden. Auf dem Grundstück entstehen 12 Kfz-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über eine Zisterne 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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 17.06.1909. 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 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Gebäude mit ähnlicher Höhe. Das bisherige Wohngebäude in der Olgastraße 33 besaß eine Traufhöhe von ca. 6,70 m und eine Firsthöhe von etwa 13,70 m. Auch nach der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **3.2. Beschlussvorschlag**

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

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **4. Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage Laichingen, Hagsbucher Weg**

#### **4.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin beantragt den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen und die Errichtung eines 16,64 m x 22,76 m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 773,30. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse und ein begrüntes Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 8,75 m. Es sind 11 Stellplätze in der Tiefgarage und 5 oberirdische Stellplätze geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Süden über die Suppinger Straße.

Das Niederschlagswasser wird im südwestlichen Bereich des Grundstücks über Sickerkörbe dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grübler“ vom 13.10.1979 mit der Festsetzung als Mischgebiet.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze
- Nr. 1.1.1: Überschreitung der zulässigen GRZ um 10 m<sup>2</sup> bzw. 3 %
- Nr. 1.1.1: Überschreitung der zulässigen GFZ um 158 m<sup>2</sup> bzw. 24 % (Nach der aktuellen BauNVO läge die Überschreitung bei 20 m<sup>2</sup> bzw. 3%)
- Nr. 2.2.1: Dachform: Flachdach statt Satteldach

Von den festgesetzten Baugrenzen und von der Dachform wurden im Plangebiet bereits Befreiungen erteilt. Im Sinne der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird eine Befreiung von der festgesetzten GRZ und GFZ von der Stadtverwaltung empfohlen.

#### **4.2. Beschlussvorschlag**

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

### **5. Umbau Wohnhaus und Errichtung Carport Laichingen, Max-Lechler-Straße**

#### **5.1. Sachdarstellung**

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 23.09.2020 beraten (BU-Nr. 056/2020). Die Beschlussfassung wurde vertagt. Die untere Baurechtsbehörde hat dem Bauherrn mit Schreiben vom 30.09.2020 mitgeteilt, dass eine Befreiung der Zahl der Vollgeschosse nicht in Aussicht gestellt wird und die Planunterlagen zu überarbeiten sind. Die geänderten Antragsunterlagen wurden am 09.10.2020 bei der Stadtverwaltung eingereicht.

Der Querbau hat nun eine Breite von 4,30 m statt 4,60 m. Die neue Traufhöhe des Querbaus liegt bei 5,96 m statt 5,81 m. Laut Antragsunterlagen ist das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zu werten.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen des Bebauungsplans „Ob der Steinau“ vom 16.06.1976:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Terrasse
- Nr. 2.1: Überschreitung der zulässigen Traufhöhe: 5,96 m statt 3,50 m
- Nr. 2.2: Dachneigung: 48° statt 27-33°

Da in vergleichbaren Fällen 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.

## **5.2. Beschlussvorschlag**

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

## **6. Anbau eines Abstellraumes an das bestehende Wohnhaus Laichingen, Haydnweg**

### **6.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung eines 6,25 m x 4,00 m großen Abstellraumes mit begrüntem Flachdach sowie eines 1,25 m x 4,00 m großen Vordachs. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 2,63 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Zisterne mit Überlauf entwässert werden. Laut Angaben des Architekten ist der Überlauf an den städtischen Kanal angeschlossen. 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 Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindensteig - Abschnitt II“ vom 18.04.1989 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung:

- Nach Nr. 6 des Bebauungsplans sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Bauvorhaben überschreitet die nördliche Baugrenze um ca. 1,50 m.

Die bestehende Garage überschreitet die Baugrenze nach Norden um ca. 1,50 m. Da somit 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.

### **6.2. Beschlussvorschlag**

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

## **7. Errichtung Doppelgarage, Gauben, Balkon und Dachgeschosswohnung Feldstetten, Erlenstraße**

### **7.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 6,00 m x 6,50 m großen Doppelgarage mit Flachdach. Darüber hinaus soll auf der Südseite des Gebäudes im Erdgeschoss ein 8,24 m x 2,50 m großer Balkon an den bestehenden Balkon angebaut werden. Auf der nördlichen Dachhälfte ist eine 4,50 m breite Dachgaube geplant. Auf der südlichen Dachhälfte sollen 3 Gauben mit einer Breite von je 2,50 m errichtet werden. Alle Gauben erhalten eine Dachneigung von 14°.

Das Niederschlagswasser der Garage soll über eine Sickersmulde dem Grundwasser zugeführt werden. Das Dachflächenwasser der neuen Dachgauben soll laut Antragsunterlagen in den öffentlichen Mischwasserkanal 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 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brechgrube“ vom 27.05.1971 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Balkon
- Nr. 3: Dachaufbauten nicht zugelassen.
- Nr. 3: Dachneigung bei einem Vollgeschoss: 30°
- Nr. 3: Garagen sind in der Regel im Hauptgebäude unterzubringen bzw. an das Hauptgebäude unter gemeinsamer Dachfläche anzubauen.

Da in vergleichbaren Fällen 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.

### **7.2. Beschlussvorschlag**

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

## **8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage Feldstetten, Gemeindegässle**

### **8.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen die Errichtung eines 10,49 m x 9,49 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 762,10. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält

ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 4,92 m, die Firsthöhe liegt bei 8,05 m. Auf der Südwestseite des Gebäudes ist eine 30,87 m<sup>2</sup> große Terrasse geplant. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll eine 6,99 m x 3,99 m große Garage mit Flachdach errichtet werden. Zufahrt und Zugang erfolgen von der Straße „Gemeindegässle“.

Das Niederschlagswasser soll über eine Zisterne mit Überlauf im nordwestlichen Bereich des Grundstücks versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. 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 und Garagen zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein.

## **8.2. Beschlussvorschlag**

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

## **9. Anbau eines Wohnraumes an das bestehende Wohnhaus Feldstetten, Panoramastraße**

### **9.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 4,00 m x 5,49 m großen Anbaus mit Flachdach. Die Gebäudehöhe inkl. Attika liegt bei 3,21 m.

Das Niederschlagswasser soll im südlichen Bereich des Grundstücks versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohnbauvorhaben allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der örtlichen Bauvorschriften:

- Nr. 2.1: Flachdach statt Satteldach

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

### **9.2. Beschlussvorschlag**

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

## **10. Tektur: Bauliche Änderungen des Neubaugebäudes Machtolsheim, Rudolf-Diesel-Straße**

### **10.1. Sachdarstellung**

Mit Baugenehmigung vom 07.03.2019 wurde der Neubau einer Lagerhalle mit Büroflächen und Sozialräumen genehmigt. Mit Bescheid vom 24.03.2020 wurde die Nutzungsänderung der Halle von Lager zu Produktion genehmigt.

Durch die Wahl eines Mieters und durch die Nutzung des Gebäudes als Produktionsstätte sind auf Grund interner Abläufe und Optimierungen Anpassungen am Gebäude notwendig. Die Bauherrin beantragt daher die Genehmigung folgender baulicher Änderungen:

- Anpassung des Tragwerks (Stützenaufteilung, Stützenposition, Gebäudehöhe)
- Verbindung zu westlich angeordnetem Bestandsgebäude (zwei Türen und zwei Tore)
- Vergrößerung von zwei Toren
- Verschieben der Trennwand und der Aufenthaltsräume
- Errichtung einer Verladeplattform vor dem Gebäude

Laut den Antragsunterlagen kann das Regenwasser von der geplanten Überdachung der Verladeplattform aufgrund der vorliegenden Höhenverhältnisse nicht in das nördlich gelegene Mulden-Rigolen-System eingeleitet werden. Es soll daher über den städtischen Mischwasserkanal 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 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Vom Planer sind alternative Lösungsmöglichkeiten zu prüfen. Da sich das Baugrundstück in einem Industriegebiet befindet, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb – 1. Änderung“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet. Hier sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Überschreitung der zulässigen GRZ: 0,771 statt 0,7
- Nach Nr. 3.2 des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan sind 50 % des anfallenden Dachflächenwassers getrennt von der übrigen Entwässerung in Geländemulden abzuleiten und dort über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Da in vergleichbaren Fällen 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 Festset-

zungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **10.2. Beschlussvorschlag**

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

## **C. Kenntnisgabeverfahren**

### **11. Abbruch Wohngebäude mit Scheune, Stall und verschiedenen Garagen Laichingen, Olgastraße**

#### **11.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulichen Anlagen zur Kenntnis:

- Wohngebäude mit Anbau, 720 m<sup>3</sup>
- Stall / Scheune, 2.550 m<sup>3</sup>
- Schleppergarage, 160 m<sup>3</sup>

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

#### **11.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

## **D. Bauvoranfragen**

### **12. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Suppingen, Zeilerweg**

#### **12.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen die Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Kann das Gebäude wie im beigefügten Lageplan dargestellt, außerhalb der 50-Meter-Linie ab der festgesetzten Baulinie vom 07.05.1883, errichtet werden?
- 2) Darf das Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden?
- 3) Ist als Dachform ein Flachdach zulässig?
- 4) Ist eine Wohnnutzung auf Grund von landwirtschaftlichen Immissionen zulässig?
- 5) Wie ist die verkehrsmäßige Erschließung über den Zeilerweg gesichert? Die aktuelle Straßenhöhe Zeilerweg beträgt 750,35. Unsere geplante EG-Fußbodenhöhe ist auf dem gleichen Niveau geplant.

- 6) Kann die Erschließung mit Frischwasser bzw. Abwasser, Strom & Telefon über den Zeilerweg erfolgen?

Zu 1)

Nach Aussage der unteren Baurechtsbehörde können diejenigen Flächen des Flurstücks 79/2, die außerhalb der 50-Meter-Linie liegen, ebenfalls dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugerechnet werden. Die Errichtung des Gebäudes in diesen Flächen ist somit zulässig.

Zu 2)

In der näheren Umgebung des Bauvorhabens befinden sich sowohl 1- und 2-geschossige Gebäude. Die Errichtung von bis zu 2 Vollgeschossen ist somit zulässig.

Zu 3)

Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügensgebot des § 34 BauGB nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens berücksichtigt werden darf. Die Dachform und Dachneigung darf vom Bauherrn frei gewählt werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zu 4)

Die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Zu 5)

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Zeilerwegs enden ca. 44 m vor dem Baugrundstück. Die verkehrsmäßige Erschließung des Vorhabens über den Zeilerweg ist somit aktuell nicht gesichert.

Zu 6)

In der Verkehrsfläche „Zeilerweg“ liegt ein städtischer Abwasserkanal DN 315 sowie eine städtische Wasserleitung DN 100. Die kommunalen Ver- und Entsorgungsleitungen enden ca. 18 m vor dem Baugrundstück. Eine Entwässerung des Untergeschosses im Freispiel ist über den Kanal im „Zeilerweg“ ist nicht möglich, da dieser in einer Tiefe von etwa 2,20 m liegt. Die innere Erschließung des gesamten Baugrundstücks erfolgt auf Kosten des Antragstellers und ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Versorgung mit Strom und Telefon ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern direkt abzustimmen.

## **12.2. Beschlussvorschlag**

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

### **13. Erweiterung des Wohnhauses mit Einliegerwohnung Feldstetten, Lange Straße**

#### **13.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 10,97 m x 5,09 m großen Anbaus mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 40°. Die Traufhöhe liegt bei 5,41 m, die Firsthöhe beträgt 10,22 m. Darüber hinaus soll auf der Süd- und Westseite ein Balkon errichtet werden.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Ist die Errichtung des Anbaus zulässig?
- 2) Stehen landwirtschaftliche Emissionen dem Vorhaben entgegen?

##### Zu 1)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. 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 zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

##### Zu 2)

Die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

#### **13.2. Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 22.10.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch  
Sachgebietsleiterin

Giersch  
stv. Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister