

## **Bauanträge**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 1 in der Sitzung am 15.01.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 5,7 und 9 in der Sitzung am 19.01.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2,3,6 und 8 in der Sitzung am 15.01.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 20.01.2021 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Umnutzung des Gewerberaumes im EG von Getränkehandel zu Backstube mit Verkaufsfläche Feldstetten, Lange Straße**

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

Die Bauherrin beantragt die Nutzungsänderung des Gewerberaums im Erdgeschoss zu einer Backstube mit Verkaufsraum. An der westlichen Außenwand soll ein Schornstein für den Holzbackofen errichtet werden. Ansonsten werden an der Gebäudehülle keine Änderungen vorgenommen. Es sind 3 Kfz-Stellplätze vorhanden. 6 zusätzliche Fahrrad-Stellplätze sollen entstehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 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, Geschäfts- und Fabrikgebäude sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet. Nach § 5 (1) BauNVO dienen Dorfgebiete u. a. der Unterbringung von Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

## **1.2. Beschlussvorschlag**

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

## **2. Auffüllung von Bodenmaterial Suppingen, Unterm Berg**

### **2.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beantragt die Auffüllung von Teilflächen des betriebseigenen Grundstücks mit rund 750 m<sup>3</sup> Oberboden von einem Baugrundstück in Suppingen, auf dem zwei neue Einfamilien-Wohnhäuser errichtet werden sollen (BU20/077).

Die großflächigen Aufschüttungen auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> mit einer geringen Höhe von ca. 15 cm dienen der Verbesserung der Bodenqualität. Bei den Auftragsflächen handelt es sich um Ackerland mit geringer Krumentiefe und steinigem Oberboden. Mit dem Auftrag von weiterem Mutterboden soll die Ertragsfähigkeit der Fläche verbessert und die Bewirtschaftung erleichtert werden.

Das baugenehmigungspflichtige und privilegierte Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 Abs.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.

Daneben gelten insbes. die Vorschriften über den Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 14 ff. NatSchG) und die Genehmigungspflicht nach § 19 Abs. 3 NatSchG. Sie ist an die baurechtliche Verfahrenspflicht gekoppelt. Da die Verfahrenspflicht besteht, greift die Zuständigkeitskonzentrationsregelung des § 19 Abs. 3 NatSchG mit der Folge, dass die Naturschutzbehörde für die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Gestattungen zuständig ist.

In die Baugenehmigung ist von der unteren Baurechtsbehörde als Nebenbestimmung (Auflage) aufzunehmen, dass die Feldwege, auf denen das Material abgefahren werden soll, vor und nach den Auffüllarbeiten mit der Stadt zu begehen und der Zustand festzuhalten ist. Eventuell entstandene Schäden sind vom Bauherrn zu tragen.

### **2.1. Beschlussvorschlag**

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

### **3. Auffüllung von Bodenmaterial Suppingen, Steinwoll**

#### **3.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beantragt die Auffüllung von Teilflächen des betriebseigenen Grundstücks mit rund 375 m<sup>3</sup> Oberboden von einem Baugrundstück in Suppingen, auf dem zwei neue Einfamilien-Wohnhäuser errichtet werden sollen (BU20/077).

Die großflächigen Aufschüttungen auf einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> mit einer geringen Höhe von ca. 15 cm dienen der Verbesserung der Bodenqualität. Bei den Auftragsflächen handelt es sich um Ackerland mit geringer Krumentiefe und steinigem Oberboden. Mit dem Auftrag von weiterem Mutterboden soll die Ertragsfähigkeit der Fläche verbessert und die Bewirtschaftung erleichtert werden.

Das baugenehmigungspflichtige und privilegierte Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 Abs. 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.

Daneben gelten insbes. die Vorschriften über den Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 14 ff. NatSchG) und die Genehmigungspflicht nach § 19 Abs. 3 NatSchG. Sie ist an die baurechtliche Verfahrenspflicht gekoppelt. Da die Verfahrenspflicht besteht, greift die Zuständigkeitskonzentrationsregelung des § 19 Abs. 3 NatSchG mit der Folge, dass die Naturschutzbehörde für die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Gestattungen zuständig ist.

In die Baugenehmigung ist von der unteren Baurechtsbehörde als Nebenbestimmung (Auflage) aufzunehmen, dass die Feldwege, auf denen das Material abgefahren werden soll, vor und nach den Auffüllarbeiten mit der Stadt zu begehen und der Zustand festzuhalten ist. Eventuell entstandene Schäden sind vom Bauherrn zu tragen.

### **4. Abbruch Wohn- und Geschäftshaus sowie Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen und Werbeanlagen Laichingen, Bahnhofstraße 0**

#### **4.1 Sachdarstellung**

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Sitzung am 08.07.2020 beraten (BU036/2020) und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der positive Bauvorbescheid erging am 07.09.2020.

Die Bauherrin beabsichtigt nach vorheriger Grundstücksfreilegung die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Vollgeschossen und einem

Dachgeschoss. Das Gebäude soll traufseitig zur Bahnhofstraße stehen. Giebelseitig zur Gartenstraße erhält der Neubau zwei Satteldächer mit einer Dachneigung von jeweils 47°. Die Traufhöhe beträgt 10,89 m und die Firsthöhe 16,31 m. Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 1.410 m<sup>2</sup> und hat ein Volumen von ca. 7.100 m<sup>3</sup>. Im EG soll neben einem Bäckereicafe eine weitere Ladeneinheit und im 1. OG zwei Büroeinheiten entstehen. Die Büroräume im 2. OG werden von der Bauherrin selbst genutzt. Das DG umfasst drei Wohneinheiten.

Die Stellplatzberechnung für den Neubau ergibt 15 baurechtlich notwendige Kfz-Stellplätze, von denen sich 8 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück befinden. Nach der Gesamtbilanz der Liegenschaft stehen den 72 erforderlichen Stellplätzen 75 geplante und vorhandene Stellplätze gegenüber.

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt, die Entwässerung der Ladeneinheit 2 wird separat geführt und über einen Fettabscheider geleitet.

Das Regenwasser kann aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht über eine Mulde oder Rigole versickert werden. Deshalb erfolgt eine zeitverzögerte Abgabe an das Kanalnetz über zwei Retentionszisternen mit einem Volumen von jeweils 7,5 m<sup>3</sup>.

Auf der Südseite ist eine hinterleuchtete Werbefläche mit den Maßen max. 1,80m x 1,20 m geplant, auf der Westseite sollen zwei Werbeanlagen in der gleichen Ausführung errichtet werden. Die notwendigen Konkretisierungen werden zu gegebener Zeit in einem gesonderten Bauantrag behandelt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Festsetzungen eingehalten werden und sich das Errichtungsvorhaben im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da alle damit verbundenen Fragen im Bauvorbescheid positiv beschieden wurden, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **4.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **5. Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsleiterwohnung) Machtolsheim, Heerstraße**

#### **5.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung eines 12,50 m x 11,00 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 703,30. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5°. Die Traufhöhe beträgt 5,80 m, die Firsthöhe liegt bei 6,45 m. Nordwestlich des Wohngebäudes soll eine 4,71 m x 7,50 m große Garage mit Flachdach gebaut werden.

Das Gebäude soll als Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Der Bauherr ist Geschäftsführer des auf dem Baugrundstück befindlichen Gewerbebetriebs. Der Betrieb arbeitet mit CNC-gesteuerten Maschinen, die auch oft im Nacht- oder Wochenend-Betrieb laufen. Diese Maschinen müssen zu verschiedenen Zeiten kontrolliert, neu gestartet oder abgeschaltet werden.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Sickerflächen dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ vom 02.11.2012 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Das Bauvorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

#### **5.2. Beschlussvorschlag**

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

### **6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Suppingen, Zum Kreuzhäule**

#### **6.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 13,74 m x 7,99 m großen Wohnhauses mit einer RFB von 752,12 m üNN. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Die Traufhöhe beträgt 4,40 m, die Firsthöhe liegt bei 7,75 m.

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 mindes-

tens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend abzuändern.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der örtlichen Bauvorschriften:

- Nr. 2.1: Traufhöhe 4,40 m statt 4,00 m

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, empfiehlt die Stadtverwaltung eine Befreiung zu erteilen.

## **6.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde, von der festgesetzten Traufhöhe zu befreien.

## **7. Neubau einer Garage mit Carport Machtolsheim, Hauptstraße**

### **7.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beantragen die Errichtung einer 7,0 m x 5,0 m großen Garage mit einem östlich angebauten Carport mit den Maßen 7,0 m x 3,25 m östlich des Wohnhauses Hauptstraße 45. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe beträgt 2,935 m, die Frishöhe liegt bei 5,93 m.

Das Niederschlagswasser soll südlich der baulichen Anlage versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 26.03.1886. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 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. Die nähere Umgebung lässt sich als Dorfgebiet qualifizieren. 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.

### **7.2 Beschlussvorschlag**

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

## **8. Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Suppingen, Kirchgasse**

### **8.1 Sachdarstellung**

Die Bauvoranfrage vom 13.10.2016 auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurde nach Behandlung im Bauausschuss (BU16/104) mit Bescheid vom 21.06.2018 abgelehnt und nach Einlegung eines Rechtsbehelfs vom 17.07.2018 und Planänderungen vom 09.12.2019 sowie Tierhaltungsverzichtserklärungen vom 05.07.2020 und 09.07.2020 am 22.10.2020 positiv beschieden.

Die Bauherren beabsichtigen nun den Neubau eines 10,30 m x 9,07 m großen Wohnhauses mit einer Doppelgarage. Das Gebäude soll I-geschossig ohne Keller errichtet werden und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°. Die Traufhöhe beträgt 5,12 m, die Firsthöhe liegt bei 6,58 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsmulde mit einer mindestens 30 cm belebten Bodenschicht in den Untergrund abgeleitet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Festsetzungen eingehalten werden und sich das Errichtungsvorhaben im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die ursprüngliche Bedeutung der noch unter der Geltung der Neuen Allgemeinen Bauordnung für das Königreich Württemberg vom 06.10.1872 erlassene Baulinie vom 28.03.1888 bestand nach Art. 21 dieses Gesetzes darin, dass Gebäude grundsätzlich nur an der Baulinie errichtet werden durften. Die Neue Allgemeine Bauordnung ist zum 1.7.1911 durch die Württembergische Bauordnung vom 28.7.1910 ersetzt worden. Art. 34 Abs. 1 und 2 Württ. BauO bestimmte, dass Bauten die von Baulinien gebildeten Grenzen nicht überschreiten, jedoch hinter diesen zurückbleiben dürfen. Damit liegt kein Verstoß gegen die bauplanungsrechtliche Festsetzung des einfachen Baulinienplans vor.

Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. In solchen Gebieten sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Dies gilt auch für die Doppelgarage nach § 12 BauNVO.

Da sich das Bauvorhaben auch ansonsten in die nähere Umgebung einfügt, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

### **8.2 Beschlussvorschlag**

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

## **9. Neubau eines Wohnhauses mit Carport für Betriebsleiter Machtolsheim, Wannenberg**

### **9.1 Sachdarstellung**

Für das Grundstück wurde im Jahr 2013 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Schulungsräumen und Azubiunterkunft erteilt, von der allerdings kein Gebrauch gemacht wurde. Die Baugenehmigung ist in der Zwischenzeit erloschen. Damals wurde die Überschreitung der Baulinie um ca. 7,50 m mit dem Betriebsgebäude vom Ortschaftsrat, Bauausschuss und Landratsamt im Wege eines Dispenses zugelassen.

Außerdem wurde der Bauherrin seinerzeit die Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund mit einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis gestattet.

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 12,21 m x 9,97 m großen Wohnhauses. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Die Traufhöhe beträgt ca. 6,40 m, die Firsthöhe liegt bei 11,30 m. Nördlich des Wohngebäudes soll ein Carport und ein Gartengeräteraum mit einer Länge von 10,59 m und einer Breite von 3,50 m mit einem 15° geneigten Pultdach zum Wannenberg hin gebaut werden. Der Abstand der Carportaußenwand zum Wannenberg beträgt nach dem Lage- und Grundrissplan 1,0 m, der 50 cm starke Dachvorsprung verkürzt den Abstand zu dem noch nicht ausgebauten öffentlichen Gehweg (heute Grünfläche) auf 0,50 m. Das Gebäude überschreitet die Baulinie vom 06.07.1962 um ca. 4,0 m, der Carport und der Gartengeräteraum liegen vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Wohnhaus soll für die Betriebsleiterin errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll nach den Angaben des Entwurfsverfassers über den öffentlichen Kanal entwässert werden, weil das Regenwasser wegen der beengten Grundstücksfläche nicht auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

Diese Aussage steht im Widerspruch zur wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt aus dem Jahr 2013.

Das Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 3 WG, das bei dem Errichtungsvorhaben nach § 33 LBO anzuwenden ist, verpflichtet die Bauherrin, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind daher entsprechend abzuändern.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Festsetzungen eingehalten werden und sich das Errichtungsvorhaben im Übrigen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. In solchen Gebieten ist ein Vorhaben wie das geplante Wohngebäude nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für den Carport nach § 12 BauNVO und den Gartengeräteraum nach § 14 BauNVO.

Das Vorhaben könnte allerdings im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein, wenn es auch als Betriebsleiter-Wohnhaus unzumutbaren Beeinträchtigungen u.a. durch landwirtschaftliche Immissionen ausgesetzt ist.

Die Prüfung dieser Frage muss vom Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis noch vorgenommen werden. Ergebnisse liegen bisher nicht vor.

Ansonsten fügt sich das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Unabhängig davon verstößt das Vorhaben gegen die festgesetzte Baulinie. Auf diese müsste gebaut werden. Die Überschreitung kann daher nur mit einer Befreiung wie im Jahr 2013 zugelassen werden.

## **9.2 Beschlussvorschlag**

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

## **10. Neubau einer Doppelgarage Laichingen, Hindenburgstraße**

### **10.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beantragen die Errichtung einer 7,99 m x 5,75 m großen Garage auf dem Baugrundstück Flst. 1638/1 in der Hindenburgstraße. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Traufhöhe beträgt 2,78 m. Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne mit einem Volumen von 2,6 m<sup>3</sup> gesammelt. Die Zisterne erhält einen Überlauf in eine Versickerungsmulde mit einer 30 cm starken bewachsenen Bodenschicht, über die das überschüssige Regenwasser in den Untergrund eingeleitet wird.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Danach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung lässt sich als Mischgebiet qualifizieren. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Allerdings soll die Garage auf Flächen errichtet werden, für die der Baulinienplan aus dem Jahr 1928 eine Feuergasse mit einer Breite von 4,0 m vorsieht. Die Feuergasse sollte von der Hindenburgstraße bis zur Straße Im Brühl verlaufen.

Zwar wurde dieser Baulinienplan durch den Baulinienplan vom 15.06.1950 teilweise verändert, nicht jedoch hinsichtlich der festgesetzten Feuergasse. Diese Feuergasse wird heutzutage für Feuerlöschzwecke nicht mehr benötigt.

Diese Planung wurde bereits bei der Genehmigung des Wohngebäudes im Jahr 2015 nicht mehr beachtet und aufgegeben. Sie ist daher obsolet und sollte aus Rechtssicherheitsgründen zu gegebener Zeit aufgehoben werden.

## **10.2 Beschlussvorschlag**

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

## **11. Umbau eines Zweifamilienhauses zu Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Laichingen, Henzenbuch**

### **11.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen, das bestehende Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung umzubauen. Dazu sollen Grundrissänderungen in allen Geschossen vorgenommen, die Decken über dem Erd- und Obergeschoss erneuert, die Dachneigung von 50° auf 55° erhöht, zwei neue Gauben auf der Nord- und Südseite errichtet, der Balkon im Erdgeschoss vergrößert und eine Außentreppe vom EG ins UG sowie ein Balkon im Obergeschoss angebaut werden.

Das Regenwasser wird in zwei Zisternen mit einem Volumen von jeweils ca. 3,0 m<sup>3</sup> aufgefangen und im Bedarfsfall mit einer Überlaufleitung in eine Sickermulde mit einer belebten Bodenschicht geleitet.

Das Baugrundstück liegt in einem faktischen Wohngebiet nach § 4 BauNVO innerhalb eines bebauten Ortsteils. Dort sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Das neue Gebäude fügt sich auch ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung ein, so dass vorgeschlagen wird, dem Änderungsvorhaben zuzustimmen.

### **11.2 Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 07.01.2021

gefertigt:

gesehen:

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister