

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 3 in der Sitzung am 13.04.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2, 7 und 8 in der Sitzung am 09.04.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 14.04.2021 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Tektur: Umbau Edeka neukauf geänderte Ausführung Nebenfläche und Stellplatz für Leergut Laichingen, Geislinger Straße**

##### **1.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin plant folgende Änderungen des am 05. März 2019 genehmigten Bauvorhabens „Umbau Edeka neukauf“:

Die geänderte Ausführung der Nebenfläche sieht zusätzlich zwei Bodenkanäle, neun Revisionsklappen je 60cm x 60cm, ein Schlüsseldepot für die Feuerwehr, ein Eat Happy-Imbiss und anstelle der geplanten Umkleidekabine eine Damen-Garderobe und eine Herren-Garderobe vor.

Außerdem beabsichtigt die Bauherrin die Errichtung eines nicht überdachten Stellplatzes für Leergut, welcher 5m breit und 17m lang werden soll.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „SB-Warenhaus und Fachmärkte“ vom 29.12.2000 mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **1.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **2. Anbringung von Werbeanlagen Suppingen, Tannenweg**

#### **2.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt an der bereits bestehenden Gebäudefassade drei unterschiedlich positionierte Werbeschilder anzubringen. Die Werbeschilder sollen aus Acrylglas angefertigt werden.

Das erste Werbeschild soll ein Logo und drei verschiedene Schriftzüge beinhalten, wobei ein Schriftzug unbeleuchtet ausgeführt werden soll, während das Logo sowie die anderen beiden Schriftzüge nach hinten ausgeleuchtet werden sollen (Schattenschrift). Die nach hinten gerichtete Lichtabstrahlung soll in grün erfolgen. Die Befestigung der Einzelbuchstabenanlage soll mittels einer lichtgrauen Aluminiumblende erfolgen. Die Werbeanlage soll 500 cm hoch und 3,09 m breit werden.

Das zweite Werbeschild soll ein Logo und die zwei Schriftzüge beinhalten, wobei ein Schriftzug unbeleuchtet ausgeführt werden soll, während das Logo und der andere Schriftzug nach hinten ausgeleuchtet werden sollen (Schattenschrift). Die nach hinten gerichtete Lichtabstrahlung soll in grün erfolgen. Die Befestigung soll mittels einer lichtgrauen Aluminiumblende erfolgen. Die Werbeanlage soll 50 cm hoch und 2,5 m breit werden.

Das dritte Werbeschild soll u.a. Adresse und Öffnungszeiten abbilden und nicht beleuchtet werden. Die Werbeanlage soll 29,7 cm hoch und 21 cm breit sein. Die Werbeanlage dient zur Eigenwerbung und ist damit eine untergeordnete Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand II“ vom 22.10.1975 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und damit Werbeanlagen, die zur Eigenwerbung dienen, allgemein zulässig. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

#### **2.2 Beschlussvorschlag**

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

### **3. Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung Feldstetten, Lange Straße**

#### **3.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer freistehenden, beleuchteten Großflächenwerbetafel bestehend aus einem Werbeelement und einem Standfuß. Das Werbeelement ist eine 3,66m x 2,60m große Alu-Rechteckrohrkonstruktion, der Standfuß besteht aus einer ca. 2,50m hohen und 0,55m breiten Stahlkonstruktion. Die Werbefläche beträgt somit ca. 9,5m<sup>2</sup>.

Bei der Plakattafel handelt es sich um eine Werbeanlage mit Außenwerbung, die eine Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Damit stellt die Werbeanlage keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern ist durch die selbstständige Hauptnutzung als sonstiger Gewerbebetrieb zu qualifizieren.

Die Werbeanlage soll direkt im Anschluss an den Gehweg der extrem stark befahrenen Bundesstraße B28 errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinienplan Feldstetten vom 18.07.1963). 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 und Wirtschaftsgebäude.

Die Umgebungsbebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe grundsätzlich allgemein zulässig.

Das Vorhaben liegt allerdings außerhalb der durch die Baulinie vom 18.07.1963 festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und verstößt damit gegen Planungsrecht.

Zudem stellt die bauliche Anlage eine wesentliche Sichtbehinderung bei der Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück Lange Straße 98 dar.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindlichen Einvernehmen zu versagen.

### **3.2 Beschlussvorschlag**

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

## **4. Umbau und Sanierung Wohnhaus in 3 WE mit Stellplätzen Laichingen, Radstraße**

### **4.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen das bestehende Wohnhaus zu sanieren und zu einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten umzubauen. Dazu sollen Grundrissänderungen in allen Geschossen vorgenommen, zwei Gauben auf der Ost- und Westseite abgebrochen, auf allen Fassadeseiten Fenster zugemauert, erneuert und/oder neu eingesetzt sowie zwei Kamine abgebrochen werden.

Auf dem Baugrundstück befinden sich Fahrradstellplätze und eine Garage, weitere vier PKW-Stellplätze sollen auf dem gemeinschaftlichen Hofgrundstück errichtet werden.

Die Antragsunterlagen enthalten keine Angaben über die Regenwasserbehandlung und sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. 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 faktischem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Das Vorhaben fügt sich daher in die nähere Umgebung ein.

### **4.2 Beschlussvorschlag**

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

## **5. Tektur C: Ausweisung von 5 Stellplätzen und Verschiebung des Kinderspielplatzes Laichingen, Im Trieb**

### **5.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt sein bereits genehmigtes Baugesuch vom 21.07.2020 dahingehend abzuändern, dass er nun auf der Nordseite fünf Stellplätze errichten möchte. Vier dieser Stellplätze sollen 2,55 m breit und 5 m lang und der fünfte Stellplatz soll 2,55 m breit und 6 m lang werden. Die nach § 37 LBO benötigte Anzahl von Pkw-Stellenplätzen für die 13 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses werden bereits in der Tiefgarage bereitgestellt.

Zusätzlich soll eine 40 m<sup>2</sup> große Kinderspielfläche nordöstlich des Grundstücks ausgewiesen werden.

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

Die beabsichtigte Errichtung der fünf Stellplätze überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Baugrenze und die zu errichtende Kinderspielfläche überschreitet die östliche Baugrenze.

Das Bauvorhaben benötigt daher folgende Befreiungen:

- 1) Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 5 m x 15 m
- 2) Überschreitung der östlichen Baugrenze um ca. 2,25 m x 4,5 m

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen der entsprechenden Vorschriften erteilt (z.B. Im Trieb 16 und 18).

## **5.2 Beschlussvorlage**

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

## **6. Neubeu eines Einfamilienhauses mit Garage Laichingen, Albstraße**

### **6.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 10,28 m x 8,48 m großen Wohngebäudes mit einer EFH von 764,25. Das Gebäude wird zweigeschossig und erhält ein Pultdach. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) liegt bei 7,51 m.

Auf der Westseite des Baugrundstücks soll eine Garage mit 6 m x 6,98 m errichtet werden. Die Garage erhält ein begrüntes Flachdach.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne abgeleitet werden. Grundsätzlich verpflichtet das Gebot zur „naturverträglichen

Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG den Bauherren das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich allerdings um einen atypischen Fall, weil die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Ein entsprechendes Bodengutachten des Gutachters Dr. Muntzos & Partner vom 11.03.2021 liegt vor.

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. Somit entspricht die Bebauung einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **6.2 Beschlussvorschlag**

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

## **7. Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Suppingen, Zum Kreuzhäule**

### **7.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 9,14 m x 9,44 m großen Einfamilienhauses mit einer FH von 760,55. Das Gebäude wird zweigeschossig und erhält ein Satteldach. Die Traufhöhe liegt bei 4,40 m, die Firsthöhe bei 8,05 m.

Auf der Südseite des Baugrundstücks soll eine Doppelgarage mit einer Größe 5,99 m auf 6,00 m errichtet werde. Die Garage soll mit einem Flachdach versehen werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne abgeleitet werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch dazu, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sollte es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln, sind weitere Nachweise hierfür erforderlich.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falge“ vom 05.02.2000. Das Bauvorhaben widerspricht der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1, wonach die Traufhöhe lediglich 4,00 m betragen darf.

In vergleichbaren Fällen hat das Landratsamt bereits mehrfach von dieser Gestaltungsvorschrift befreit (z.B. In der Falge 26).

## **7.2 Beschlussvorlage**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und empfiehlt dem Landratsamt von der örtlichen Bauvorschrift zu befreien.

## **8. Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes in mehrere Garagen Suppingen, Sontheimer Straße**

### **8.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Nutzungsänderung im EG des bestehenden Wirtschaftsgebäudes. Es sollen drei Garagen eingebaut werden. An der Außenfassade sind keine Veränderungen beabsichtigt, lediglich im Innenraum des Gebäudes werden kleinere bauliche Veränderungen vorgenommen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 02.01.1899. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Demnach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Baugrundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude. Die Umgebungsbebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Garagen allgemein zulässig. Auch sonst fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **8.2 Beschlussvorlage**

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

## **9. Vergrößerung des Windfangs, Aufbau einer Dachgaube, Verlegung Eingang und Errichtung von Stellplätzen durch Abgrabarbeiten Laichingen, Höhenweg**

### **9.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 7,60 m langen Dachgaube auf der nördlichen Dachfläche des bestehenden Wohnhauses. Die Schleppegaupe hat eine Höhe von 1,90 m.

Der Bauherr beabsichtigt außerdem den Abbruch des bestehenden Windfangs und die Errichtung eines neuen, größeren Windfangs an gleicher Stelle. Der neue Windfang soll 1,84 m breit, 3,95 m lang und 3,08 m hoch sein.

Die Eingangstüre soll von der ursprünglichen Position in der östlichen Gebäudefassade in die Fassade des Windfangs versetzt werden.

Gemäß dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und des § 46 (3) WG ist der Bauherr dazu verpflichtet das Dachflächenwasser im Norden durch Versickerung über die belebte Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen. Eine solche Darstellung ist in den Plänen nicht vorhanden. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 19.09.1951. Demnach muss sich das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB nach Art und Maß sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **9.2 Beschlussvorlage**

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

## **10. Errichtung von zwei Tinyhäusern Laichingen, Bleichwiese**

### **10.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung zweier 7,74 m langen, 2,54 m breiten und 3,71 m hohen Tinyhäusern. Zusätzlich soll jeweils eine 18 m<sup>2</sup> große Terrasse errichtet werden.

Außerdem beabsichtigt der Bauherr zwei Stellplätze je 5 m auf 5,5 m zu errichten.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Nach den eingereichten Planunterlagen soll das Niederschlagswasser in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Die Planunterlagen sind entsprechend abzuändern.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung Finkenweg“ vom 19.11.1977 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

## **10.2 Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 01.04.2021

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter  
Sachgebietsleiterin

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister