

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der Sitzung am 01.06.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 09.06.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Aufstellung eines Imbiss-Verkaufsanhängers Laichingen, Im Bussen

1.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin plant das dauerhafte Aufstellen eines ca. 6,06 m x 3,66 m großen Imbisswagens. Die Höhe des Wagens beträgt 3,04 m.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Landratsamt wird gebeten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs im Bereich der Straße Im Bussen äußerst sorgfältig zu prüfen.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Nutzungsänderung: Verkaufshalle für Fahrzeuge in ein Bäckereifachgeschäft mit Außenbereichs-Café Laichingen, Geislinger Straße

2.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die bislang als Büro und Ausstellungsraum genutzten Räumlichkeiten in eine Bäckereifiliale mit Café umzunutzen. Hierzu sollen Zwischenwände innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes gezogen werden, Leitungen verlegt und die Räumlichkeiten mit einer bäckereiüblichen Ausstattung versehen werden. Im Außenbereich des Gebäudes soll zudem ein Sonnendeck errichtet werden, um Platz für einen Café-Außenbereich zu schaffen.

Das Grundstück Geislinger Straße 50 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „6. Änderung Südost und Krähenlau“ vom 21.03.2002 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Hier sind Bäckereifachgeschäfte allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Abbruch der bestehenden Kalthalle, Neubau einer Montagehalle mit Lagerhalle Laichingen, Goethestraße

3.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die bestehenden Kalthalle sowie eine der bestehenden Garagen abzubrechen. Im Anschluss soll eine 757 m² große Montagehalle und eine 103,50 m² große Lagerhalle mit einer EFH von 741,29 m neu errichtet werden. Die Halle soll mit einem Flachdach versehen werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,64 m.

Das Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Pichlerstraße“ vom 12.02.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2 Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Ausbau und Aufbau von Dachgauben im DG, Anbau Balkon 1. OG und Neubau einer Garage mit Carport Machtolsheim, Lindenstraße

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Umsetzung folgender baulicher Maßnahmen:

- Den Aufbau zweier 11,36 m langen Dachgauben je eine auf der östlichen und eine auf der westlichen Dachfläche des bestehenden Wohnhauses. Die Traufhöhe beträgt 4,20 m und die neue Dachneigung liegt bei 40°.
- Den Ausbau des Dachgeschosses, sodass ein 88,8 m² großer Hobbyraum, ein 14,2 m² großes Schlafzimmer und ein 4,3 m² großes WC entstehen.
- Den Anbau eines 2,80 m x 6,50 m großen Balkons an die westliche Außenfassade des Wohnhauses im 1. OG.
- Den Anbau eines 2,80 m x 6,50 m großen Balkons an die westliche Außenfassade des Wohnhauses im DG.
- Die Errichtung einer 14,37 m x 10,07 m großen Garage auf der Südwestseite des Baugrundstücks. Die Garage soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° erhalten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5,00 m.
- Die Errichtung eines 3,00 m x 6,00 m großen Carports mit Flachdach auf der südwestlichen Grundstücksseite.
- Die Errichtung einer Müllnische.

Das Niederschlagswasser soll dem Grundwasser über eine 41,94 m² große Sickermulde zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind alle geplanten Baumaßnahmen allgemein zulässig.

Da die beiden Balkone auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück errichtet werden sollen, ist eine Baulast zulasten der Stadt erforderlich.

Der Ortschaftsrat Machtolsheim hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme der Übernahme der entsprechenden Baulast zugestimmt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben und der Übernahme der Baulast zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Laichingen, Im Trieb

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 21,89 m x 22,81 m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 745,40. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 9,30 m. Für die 13 Wohneinheiten sollen laut Planunterlagen neben 26 Fahrradstellplätzen, 17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage und 2 oberirdische Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden.

Das Niederschlagswasser soll über einen Sedimentationsschacht gefiltert und anschließend über ein Rigolen System dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

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

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.:

- Überschreitung der zulässigen EFH (745,00 m üNN): Für das Baugrundstück wurde eine EFH von 745,40 beantragt. Nach Nr. 1.12 sind Unterschreitungen der angegebenen EFH unzulässig.

Das Straßenniveau der Straße Im Trieb liegt zwischen 744,18 und 744,72 m üNN. Eine Angleichung an das Straßenniveau ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge: 21,89 m bzw. 22,81 m statt 18 m

- Überschreitung der westlichen Baugrenze durch den Balkon im 1. OG und den Balkon im Staffelgeschoss um 1,40 m und um 0,40 m in dem Bereich des 4 m breiten Leitungsrechts. Die Terrasse im EG wird aus Platten im Schotterbett erstellt und der Bauherr übernimmt eine Rückbauverpflichtung im Falle von Wartungsarbeiten am Kanal.
- Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform: Flachdach statt Sattel- oder Walmdach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen von den entsprechenden Vorschriften erteilt (u.a. Im Trieb 16-18 oder Im Trieb 26). 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.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Tektur-Änderung Laichingen, Im Trieb

6.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt sein bereits am 21.07.2020 genehmigtes Baugesuch dahingehend abzuändern, dass er nun anstelle einer einspurigen Zu- bzw. Abfahrt zur Tiefgarage, eine zweispurige Zu- und Abfahrt errichten möchte. Die neue Zu- und Abfahrt dient allen drei neuen Gebäuden.

Außerdem fällt die geplante Errichtung der fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze weg. Allerdings beinhaltet die Tiefgarage 16 Pkw-Stellplätze und hält damit die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die 13 Wohneinheiten bereit.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Laichingen, Im Trieb

7.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 21,89 m x 22,81 m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 745,80 anstatt 745,50. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 9,30 m. Für die 13 Wohneinheiten sollen neben 26 Fahrradstellplätzen auch 20 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage bereitgestellt werden.

Das Niederschlagswasser soll über einen Sedimentationsschacht gefiltert und anschließend über ein Rigolen System dem Grundwasser zugeführt werden.

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

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge: 2,89 m bzw. 22,81 m statt 18 m
- Überschreitung der zulässigen EFH (745,50 m üNN): Für das Baugrundstück wurde eine EFH von 745,80 beantragt. Nach Nr. 1.12 sind Unterschreitungen der angegebenen EFH unzulässig.

Das Straßenniveau der Straße Im Trieb liegt zwischen 744,98 und 745,40 m üNN. Eine Angleichung an das Straßenniveau ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

- Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform: Flachdach anstelle Sattel- oder Walmdach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen von den entsprechenden Vorschriften erteilt (z.B. Im Trieb 16-18). Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, 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, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde von den örtlichen Bauvorschriften zu befreien.

8. Errichtung einer Doppelgarage Laichingen, Henzenbuch

8.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 5,86 m x 5,80 m großen Doppelgarage mit Flachdach.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind Garagen gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

8.2 Beschlussvorschlag

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

9. Genehmigung des Lagerschuppens mit Hühnerstall Laichingen, Olgastraße

9.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines 6,00 m x 5,00 m großen Lagerschuppens mit integriertem Hühnerstall. Der Schuppen soll mit einer Holzschalung verkleidet werden und ein Pfettendach mit einer Dachneigung von 43° erhalten. Die Traufhöhe beträgt 2,10 m und die Firsthöhe 4,60 m.

Das Niederschlagswasser soll dem Grundwasser laut den Antragsunterlagen über zwei Sickermulden zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom April 1890. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung

einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Lagerschuppen und Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

9.2 Beschlussvorschlag

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

10. Tektur: Umbau Wohnhaus und Errichtung Carport Laichingen, Max-Lechler-Straße

10.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant folgende Änderung seines am 26.11.2020 bereits genehmigten Bauvorhabens „Umbau Wohnhaus und Errichtung Carport“:

Das DG 2 soll nicht mehr als Schlafzimmer, sondern als Dachboden (kein Wohnraum) genutzt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Steinau“ vom 16.06.1976 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2 Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfrage

11. Neubau von einer Garage Laichingen, Karlstraße

11.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 3,00 m x 9,00 m großen Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt soll aus Süden über die Suppinger Straße erfolgen.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden: Ist die Errichtung einer Garage an der in den Antragsunterlagen vorgesehenen Stelle möglich und welche Länge wäre zulässig?

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Karlstraße/Beurer Steig“ vom 09.05.2005 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Ob die Garage an der vorgesehenen Stelle mit den geplanten Maßen zulässig ist, sind bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die ausschließlich vom Landratsamt beantwortet werden.

11.2 Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.