

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 5 in der Sitzung am 20.07.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 6 und 7 in der Sitzung am 27.07.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 28.07.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Imbiss-Verkaufscontainer Im Bussen

1.1. Sachdarstellung

Ein vergleichbarer Bauantrag wurde vom Bauausschuss in der Sitzung am 09.06.2021 bei Stimmengleichheit abgelehnt.

Die Bauherrin plant beantragt nunmehr die Errichtung eines ca. 6,04 m x 3,64 m großen Containers zum Verkauf von Imbissartikeln und alkoholfreien Getränken.

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.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Errichtung einer City-Star Werbeanlage, 2-seitig, freistehend Im Bussen

2.1. Sachdarstellung

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 07.07.2021 einen vergleichbaren Bauantrag auf dem Baugrundstück mehrheitlich abgelehnt (BU21/046).

Eine andere Bauherrin beabsichtigt nun die Errichtung einer freistehenden, zweiseitigen, großflächigen und beleuchteten Werbeanlage für geklebte Plakate oder Folien.

Der City-Star verfügt über einen 5,42 m hohen Monofuß, der außermittig angeordnet ist. Das Basismaterial besteht aus verzinkten Stahl, das Außenmaterial aus pulverbeschichtetem Aluminium. Die Anlage mit LED-Beleuchtung soll doppelseitig genutzt werden.

Das Werbeelement mit den Außenmaßen von 3,90m x 2,86m verfügt über eine Werbefläche von 9,15 m².

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 unmittelbar im Anschluss an den östlichen Gehweg der Straße Im Bussen errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt in einem faktischen Mischgebiet. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Die Werbeanlage als sonstiger Gewerbebetrieb ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig und fügt sich auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein.

Die Eigentümerzustimmung liegt vor.

2.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

3. Aufstellen von 3 Seecontainern Goethestraße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt das Aufstellen von 3 Seecontainern auf der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Gesamtgröße von 6,06 m x 7,31 m. Die einzelnen Container besitzen die Außenmaße 2,34 m x 6,05 m. Die Höhe der Container beträgt 2,59 m. Die Container sollen als Lager genutzt werden.

Das Niederschlagswasser wird über eine Sickermulde südlich des geplanten Bauvorhabens dem Grundwasser zugeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau, 8. Änderung“ vom 19.02.2004 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.

4. Kernsanierung Wohnhaus mit Anbau Treppenhaus Albstraße

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Kernsanierung des bestehenden Wohnhauses und den Anbau eines Treppenhauses. Dazu sollen im EG und im OG Wände und Fenster abgebrochen und neu eingebaut werden, sodass im EG und im OG jeweils eine Wohneinheit entsteht. Außerdem soll das bestehende Dach abgebrochen und ein neues Dach errichtet werden. Die bisherige Firsthöhe von 6,63 m wird zudem auf 7,61 m und die bisherige Traufhöhe von 3,70 m auf 5,12 m erhöht. Das neue Satteldach erhält eine Dachneigung von 28°.

Der bestehende Anbau soll abgebrochen und durch den Anbau eines 3,23 m x 4,73 m großen Treppenhauses ersetzt werden.

Das Niederschlagswasser soll dem Grundwasser über eine 18,12 m² große Versickerungsmulde zugeführt werden.

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 Wohngebäude allgemein zulässig.

Beim Maß der baulichen Nutzung erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse durch die Kernsanierung zwar von einem auf zwei Vollgeschosse, allerdings fügt sich der neue Baukörper unter Berücksichtigung aller Kriterien bei einer Gesamtschau noch in den vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Umbau bestehendes Wohnhaus, Neubau Carport Feldstetten, Freigasse

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, im Dachgeschoss und im Dachspitz zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu soll die bestehende Dachgaube auf der südlichen Dachfläche abgebrochen und ein Querbau errichtet werden. Auf der nördlichen Dachhälfte wird eine 6 m lange Dachgaube eingebaut.

Auf der Westseite wird ein 6,49 m langer und 4,99 m breiter Carport errichtet. Das Flachdach wird als Terrasse/Balkon genutzt.

Das Regenwasser wird im westlichen Grundstücksbereich über die belebte Bodenzone versickert.

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. In einem Dorfgebiet ist nach § 5 Abs.2 Nr. 3 BauNVO eine sonstige Wohnnutzung allgemein zulässig. Dies gilt nach § 12 BauNVO auch für den Carport.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Errichtung eines Tiny-Hauses Machtolsheim, Heidehofstraße

6.1. Sachdarstellung

Auf dem Campingplatz in Machtolsheim soll im Ferienbereich neben den Mobilheimen ein Tiny-Haus mit dem Grundriss 6,20 m x 3,20 m und einer Höhe von 3,06 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Das Gebäude erhält ein Flachdach.

Angaben zur Regenwasserbehandlung enthält der Antrag nicht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das genehmigungspflichtige Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidehof“ vom 30.09.1978 und verstößt gegen die bauplanungsrechtliche Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche.

Danach sind bauliche Anlagen nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten, im Plan festgelegten Baufenster, zulässig.

Eine sinnvolle Fortsetzung der touristischen Übernachtungsmöglichkeiten ist im Ferienplatzbereich nur in südlicher Richtung der beiden Mobilheime möglich.

Für die beiden Mobilheime wurde von der Festsetzung im Jahr 2015 bereits befreit.

6.2. Beschlussvorschlag

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

C. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

7. Errichtung einer Einfriedung Machtolsheim, Adlerstraße

7.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, die Ostseite und einen Teil der Südseite des Baugrundstücks entlang des öffentlichen Gehwegs auf einer Länge von ca. 54 m mit einem 1,80 m hohen Zaun bestehend aus Holzpfosten und horizontal verlaufenden Holzlatten einzufrieden.

Die Einfriedung ist nach der Ziff. 7 a des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei, allerdings müssen gemäß § 50 Abs. 5 LBO auch die verfahrensfreien Vorhaben die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten.

Das Grundstück liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nordöstlicher Ortsrand vom 04.07.1968 und verstößt gegen die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 11. Dort ist geregelt, dass „die Einfriedung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Wegen als Sockelmauer in Sichtbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen ist. Hinter der Sockelmauer ist eine Bepflanzung (Hecken) vorzunehmen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können als Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenstützen sind bei beiden Zaunarten ausschließlich Stahlrundstützen vorzusehen.“

Der Bauherr begründet die Höhe und das Material des Zauns mit der Notwendigkeit eines Sicht- und Einbruchschutzes wegen der dort tätigen Firma.

Die Zulassung der beantragten massiven Einfriedung steht in einem bodenrechtlich relevanten Widerspruch zu seiner näheren Umgebung und berührt die Grundzüge der Planung. Das Vorhaben kann daher nur über eine Planänderung, nicht aber im Wege einer Befreiung verwirklicht werden.

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben und der erforderlichen Befreiung nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

8. Errichtung eines Carports Laichingen, Forststraße

8.1. Sachdarstellung

Der Bauherr möchte zwischen der nördlichsten Garage und der Forststraße einen 4,88 m x 2,72 m großen Carport mit 13,28 m² Grundfläche und einer Höhe 2,96 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ohne Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen über dem bestehenden Stellplatz errichten.

Nach der Carporterrichtung sollen die fünf Garagen begrünt werden.

Das verfahrensfreie Errichtungsvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forststraße/Silcherweg“ vom 23.09.2000 und verstößt gegen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen der Nr. 1.5:

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Da der bis zur öffentlichen Verkehrsfläche reichende Carport gegen das mit den getroffenen Festsetzungen zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzept der Flächenfreihaltung verstößt, werden gleichzeitig die Grundzüge der Planung berührt. Damit fehlt es bereits am Tatbestand für einen Baudispens.

8.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben und der erforderlichen Befreiung nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 15.07.2021

gefertigt:

gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister