

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

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

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 5 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 13.10.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung eines 11-Familien-Wohnhauses mit Doppelgarage und 1 Stellplatz Laichingen

1.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 12.05.2021 behandelt (BU-Nr. 031/2021). Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 12-Gegenstimmen und 1 Enthaltung versagt.

Die Planunterlagen wurden inzwischen wie folgt abgeändert:

- Die Geschossfläche wurde von ursprünglich 1206 m² auf 978 m² reduziert.

Da die Bauvorlagen abgeändert wurden, ist erneut das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB einzuholen.

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 das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO. Hier sind Sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Angaben über die Regenwasserbehandlung sind in den bisherigen Bauvorlagen nicht enthalten und müssen entsprechend ergänzt werden.

Beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach Reduktion der Geschossfläche folgender Rahmen:

Maß	Schulstr. 19 u. 19/1	Weberstr. 27	Schulstr. 2	Rahmen eingehalten
TH	8,85 m/8,85 m	8,59 m	8,52 m	+
FH	11,67 m/11,72 m	11,54 m/14,36 m	11,72 m	+
GRZ Bauliche Anlagen: Mitzurechnende Anlagen: Gesamt:	0,42 0,39 0,81	0,40 0,21 0,61	0,50 0,25 0,75	+
GFZ	1,2	1,2	1,375	-
Z	III + DG	III + DG	III + DG	+

Aus der tabellarischen Aufstellung geht hervor, dass das Bauvorhaben bei vier der fünf Kriterien den Rahmen vom Maß der baulichen Nutzung einhält, bei der Geschossfläche den oberen Rahmen um rund 15% überschreitet. Bei einer Gesamtbeurteilung und Abwägung der unterschiedlichen Interessen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben aufgrund der massiven Reduktion der Geschossfläche und einer nun nur noch geringen Überschreitung des vorgegebenen Rahmens in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Städtebaulich bestehen keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

1.2 Beschlussfassung

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

2. Neubau eines Wohnhauses mit Einlieger und Garage Machtolsheim

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 11,36 m x 10,27 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 723,00 m. Das Gebäude soll II-geschossig und ohne Keller errichtet werden. Die beabsichtigte Gebäudehöhe beträgt 8,7 m und das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° versehen werden. An die Nordfassade des Gebäudes wird eine 3,54 m x 9,00 m große Garage angebaut. Die Garage erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16°.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 19 m² große Sickerfläche nordöstlich des Neubaus über die belebte Bodenschicht dem Untergrund zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Das gilt auch für Garagen nach § 12 BauNVO.

Da sich das Vorhaben auch sonst in die nähere Umgebung einfügt, schlägt die Verwaltung vor, dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Tektur: Verbindung der drei Dachgauben als eine Dachgaube an der Südseite Feldstetten

3.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben „Errichtung Doppelgarage, Gauben, Balkon und Dachgeschosswohnung“ wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 04.11.2020 behandelt (BU-Nr. 062/2020). Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 1 Enthaltung und 12 Zustimmungen erteilt. Die Baugenehmigung erging am 21.12.2020.

Die Planunterlagen wurden inzwischen wie folgt abgeändert:

- Die drei Gauben sollten ursprünglich separat nebeneinander auf der südlichen Dachhälfte mit einer Breite von je 2,50 m und einer Dachneigung von 14° errichtet werden und sollen nun durch eine Verbindung als eine große Dachgaube errichtet werden.

Da die Bauvorlagen abgeändert wurden, ist erneut das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB erforderlich.

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

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Nr. 3: Dachaufbauten nicht zugelassen
- Nr. 3: Dachneigung bei einem Vollgeschoss: 30°

Da im vorliegenden Fall sowie in vergleichbaren Fällen (z.B. Max-Mayer-Straße 3 und 4, Birkenstraße 3) bereits eine Befreiung von 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.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau einer Doppelgarage Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 7,00 m x 5,99 m großen Doppelgarage mit Flachdach. Die Zufahrt soll von Süden über den Lerchenweg erfolgen.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Der Bauherr beabsichtigt das Regenwasser in den Kanal einzuleiten. Die Pläne sind entsprechend abzuändern.

Das Vorhaben 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.

4.2 Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfragen

5. Nutzungsänderung: Bestehende Scheuer als Wohnhaus mit Aufbau eines weiteren Stockwerks nach Entfernung des best. Daches Machtolsheim

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude. Das Dach der bestehenden Scheuer soll im Zuge dessen zurückgebaut und ein neues Stockwerk inklusive eines Balkons auf der Westseite errichtet werden.

Aussagen über die Regenwasserbehandlung werden in den Bauvorlagen nicht gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen verbindlich geklärt werden:

- 1) Ist die Umnutzung der bestehenden Scheuer in Wohnraum zulässig?
- 2) Sind der Rückbau des bestehenden Dachs und der Aufbau eines weiteren Stockwerks sowie der Anbau eines Balkons auf der Westseite zulässig?

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 27.04.1955. Die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit 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 Baugrundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser, Garagen und Schuppen. Die Bebauung entspricht somit einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Zu Frage 1): In einem Dorfgebiet sind Wohnnutzungen sowie Garagen planungsrechtlich allgemein zulässig.

Zu Frage 2): In einem faktischen Bebauungsbereich fügt sich die II-geschossige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch ist der Balkon planungsrechtlich zulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 30.09.2021

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister