

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 2 in der Sitzung am 09.11.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 4 in der Sitzung am 09.11.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der Sitzung am 09.11.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 10.11.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Abbruch Einfamilienwohnhaus und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage Laichingen

1.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin plant den Abbruch eines Einfamilienwohnhauses und den anschließenden Neubau eines 18,83 m x 22,85 m großen Mehrfamilienwohnhauses mit einer EFH von 766,80 m. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Neigung von 48°. Die Firsthöhe beträgt 8,68 m und die Traufhöhe 6,28 m. Für die 8 Wohneinheiten sollen laut Planunterlagen neben einem 20,7 m² großen Raum mit Fahrradstellplätzen, 9 Pkw-Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage bereitgestellt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll aus Süden über die Straße Henzenbuch erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll laut den Planunterlagen mithilfe einer Mall-Terra VS 2500 gemäß den Erfordernissen des Gebots zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ versickert und dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. In der Umgebung des Baugrundstücks befinden sich über-

wiegend Wohnhäuser. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Auch in Anbetracht des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem wird durch die Umsetzung des Vorhabens eine verdichtete und zeitgemäße Schaffung von Wohnraum realisiert.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2 Beschlussfassung

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

2. Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung Feldstetten

2.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.04.2021 behandelt (BU-Nr. 2021/022). Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig versagt.

Die Planunterlagen wurden inzwischen wie folgt abgeändert:

- Die Errichtung der Werbeanlage ist nun nicht mehr im unmittelbaren Anschluss an den Gehweg der extrem stark befahrenen Bundesstraße B28 geplant, sondern nunmehr mit einem Abstand von 2 m nach Süden verschoben.

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

Bei der Plakattafel handelt es sich um eine Werbeanlage mit Außenwerbung die eine Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Damit stellt die Werbeanlage keine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO dar, sondern ist aufgrund der selbstständigen Hauptnutzung als sonstiger Gewerbebetrieb zu qualifizieren.

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. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben liegt nunmehr innerhalb der durch die Baulinie festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche und fügt sich auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Eigentümerzustimmung liegt vor.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau eines Carports Suppingen

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 5,50 m x 5,60 m großen Carports mit einer Grundfläche von 29,8 m² und einer Höhe von 2,68 m. Der Carport soll mit einem begrünten Flachdach versehen werden. Die Zufahrt soll von Norden über den Fliederweg erfolgen.

Laut Antragsunterlagen soll das Niederschlagswasser gemäß dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und des § 46 (3) WG über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abgeleitet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Fliederweg vom 29.03.1960“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und sich das Vorhaben im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Bauvorhaben benötigt eine Befreiung von nachfolgender bauplanungsrechtlicher Festsetzung des Bebauungsplans:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 5,50 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits vergleichbare Befreiungen von der entsprechenden Vorschrift erteilt (u.a. im Fliederweg 11 und in der Lindenstraße 2). Da die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von der Festsetzung des Bebauungsplans befreit werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. KFW Sanierung Wohnhaus Machtolsheim

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Sanierung des bestehenden II-geschossigen Wohnhauses in der Steiglesstraße 4. Dazu sollen Grundrissänderungen in allen Geschossen vorgenommen, eine Flachdachgaube auf der Nordseite eingebaut, im EG und OG je ein Fenster zugemauert, ein Kniestockfenster im DG eingebaut und ein Dachbalkon errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll laut Planunterlagen über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück 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 näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohngebäude. Somit entspricht die Bebauung einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, bauliche Änderungen sind hierfür keine geplant.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit 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.

Ferienwohnungen werden wegen des Fehlens des Elements der dauerhaften Begründung einer eigenen Häuslichkeit nicht der Nutzungsart „Wohnen“ zugeordnet. Sie fallen entweder unter die Nutzungsart „Beherbergungsbetrieb“ oder „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ und sind daher nach gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig.

5.2 Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfragen

6. Erstellung von Wohncontainer für eine Wohneinheit Laichingen

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Erstellung eines 6,20 m x 5,1 m großen und 5,8 m hohen Wohncontainers mit Flachdach.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickermulde im Süden des Baugrundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

Mit der Bauvoranfrage soll nachfolgende Fragestellung verbindlich geklärt werden:

- Ist die Erstellung eines Wohncontainers an dem dafür vorgesehenen Platz zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich 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 Wohngebäude allgemein zulässig.

Auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

6.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 28.10.2021

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister