

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 8 in der Sitzung am 14.12.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummer 6 in der Sitzung am 10.12.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 15.12.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung eines 11-Familienwohnhauses mit Tiefgarage Laichingen, Schulstraße

1.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde vom Bauausschuss bereits in den Sitzungen am 12.05.2021 und 13.10.2021 behandelt. Der Bauherr hat seine Planunterlagen in der Zwischenzeit in Abstimmung mit der Verwaltung wie folgt abgeändert:

- Reduzierung der Gebäudelänge von ursprünglich 32,96 m auf 31,00 m
- Reduzierung der Grundflächenzahl von ursprünglich 0,75 auf 0,71. Die Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt nunmehr 331 m² (299 m² Gebäude, 32 m² Balkone), die der mitzurechnenden Anlagen 179 m². Daraus ergibt sich eine GFZ von 0,46 und 0,25, insgesamt also 0,71.
- Reduzierung der Geschossflächenzahl von ursprünglich 1,7 auf 1,26. Die Geschossfläche beträgt nach den Tekturplänen 898 m² (3 Vollgeschosse je 299,3 m²).

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 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 faktischem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgender Rahmen:

Maß	Schul-str. 19 u. 19/1	Weber-str. 27	Schul-str. 2 alt	Rahmen eingehalten	Schul-str. 2 neu	Rahmen eingehalten
TH	8,85 m/8,85 m	8,59 m	8,52 m	+	8,52 m	+
FH	11,67 m/11,72 m	11,54 m/14,36 m	11,72 m	+	11,72 m	+
GRZ						
Bauliche Anlagen:	0,42	0,40	0,50	+	0,46	+
Mitzurechnende Anlagen:	0,39	0,21	0,25		0,25	
Gesamt:	0,81	0,61	0,75		0,71	
GFZ	1,2	1,2	1,7	-	1,26	-
Z	III + DG	III + DG	III + DG	+	III + DG	+

Aus der tabellarischen Aufstellung geht hervor, dass das abgeänderte Bauvorhaben bei vier Kriterien den Rahmen vom Maß der baulichen Nutzung einhält und lediglich bei der Geschossfläche den oberen Rahmen um 5 % überschreitet. Bei der Gesamtbeurteilung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben aufgrund der vorgenommenen Reduzierung beim Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die abgeänderte Planung keine Bedenken.

1.2 Beschlussfassung

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

2. Neubau einer Doppelgarage Feldstetten, Berggasse

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Scheuer und die anschließende Errichtung einer 6,49 m x 6,49 m großen und 2,85 m hohen Doppelgarage mit Flachdach.

Das Dachflächenwasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 52 (2) WHG und des „§ 46 (3) WG über die belebte Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 25.07.1936. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach darf ein Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und muss sich 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 Garagen gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

3. Abbruch Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garagen Laichingen, Weberstraße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulichen Anlagen zur Kenntnis:

- Gastwirtschaft
- Wohnung
- ehemalige Metzgerei
- Garagen

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei ist.

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

4. Abbruch Wohn- und Geschäftsgebäude mit Scheuer Laichingen, Weite Straße, Weberstraße

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulichen Anlagen zur Kenntnis:

- Wohnhaus
- Ladengeschäft
- Scheuer

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei ist.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

5. Abbruch Scheuer Laichingen, Weite Straße

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulichen Anlage zur Kenntnis:

- Scheuer

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei ist.

5.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

6. Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage Suppingen, Zum Kreuzhäule

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Baugrundstück ein 12,49 m x 10,99 m großes Wohnhaus mit einem um 37° geneigtem Satteldach und einer 6 m x 6 m großen Doppelgarage mit begrüntem Flachdach. Das Wohnhaus erhält eine Traufhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von 8,14 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung in die bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sollte es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln, ist ein entsprechendes Bodengutachten nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7. Erstellung eines Einfamilienwohnhauses Laichingen, Suppinger Straße

7.1. Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück soll ein 8,30 m x 13 m großes Einfamilienwohnhaus mit einem um 35° geneigtem Satteldach und eine 3,50 m x 8,00 m großen Garage errichtet werden. Die Traufhöhe des Wohnhauses beträgt 5,90 m und die Firsthöhe 8,7 m.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und des § 46 (3) WG über eine 27,5 m² große Versickerungsmulde in den Untergrund abgeleitet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „2. Änderung Grübler“ mit der Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfrage

8. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Feldstetten, Wiesensteiger Straße

8.1 Sachdarstellung

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Frage geklärt werden:

- Ist es möglich auf den beiden Grundstücken wegen landwirtschaftlichen Immissionen ein Wohnhaus zu errichten?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 01. Mai 1905. Die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Im vorliegenden Fall könnte das Vorhaben jedoch gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen und unzulässig sein. Dies ist dann der Fall, wenn die zulässigen Werte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) mit 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit auf dem Baugrundstück überschritten sind.

Die Prüfung obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

8.2 Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 03.12.2021

gefertigt:

Ritter
Sachgebietsleiterin

gesehen:

gz.

Hascher
Amtsleiter

gesehen:

Kaufmann
Bürgermeister