

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 10 in der Sitzung am 28.01.2022 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3, 7, 11, 12, 13 und 14 in der Sitzung am 01.02.2022 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 02.02.2022 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung einer Lagerhalle für KFZ-Zubehör Laichingen, Rudolf-Diesel-Straße

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beantragen die Errichtung einer 12 m x 20 m großen Lagerhalle für KFZ-Zubehör. Die Traufhöhe beträgt 5,85 m und die Firsthöhe 7,46 m. Die Halle soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15° erhalten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Planunterlagen nur unzureichend dargestellt. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ besagt, dass das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht abzuleiten ist. Die vorliegenden Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet – Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 3). Gemäß der Ziffer 1.1.1.2 des Bebauungsplans sind Lagerhäuser hier zulässig. Das Vorhaben entspricht auch den übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Anbau an best. Schweinestall Laichingen, Krempe

2.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Erweiterung des bestehenden Schweinestalls. Der bestehende Schweinestall soll nach Norden um 7 m x 28,99 m und nach Westen um 8,20 m x 55,62 m erweitert werden. Zudem soll zwischen den beiden Anbauten eine 40 m² große Mistplatte entstehen.

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 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben hier zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Beurteilung bzgl. dem Vorliegen entgegenstehender Belange, insbesondere im Hinblick auf die entstehenden landwirtschaftlichen Emissionen, obliegt der unteren Baurechtsbehörde im Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Abbruch der bestehenden Pilzzuchthalle mit Büro und Neubau eines Logistikzentrums inklusive Nebenanlagen Machtolsheim, Carl-Zeiss-Straße

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt den Abbruch der bestehenden Pilzzuchthalle und die anschließende Errichtung eines 96,60 m x 192,40 m großen und 12,65 m hohen Logistikzentrums sowie 76 Pkw- und 20 Fahrradstellplätzen, einer Hoffläche, einer Sprinklerzentrale und Tank sowie eines Pausenunterstands.

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 im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet – Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GI 5). Ziffer 1.1.1.2 des Bebauungsplans besagt, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe hier zulässig sind. Das Vorhaben entspricht auch sonst 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. Errichtung und Betrieb von 2 Windkraftanlagen: Aufstellung eines Vollrohrmastes mit einer Gesamthöhe von 42 m zum Betrieb eines Antikollisionssystems Laichingen, Weidstetten

4.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 17.03.2021 behandelt, auf die BU 014/2021 wird verwiesen.

Der Bauherr hat seine Planunterlagen in der Zwischenzeit wie folgt abgeändert:

- Installierung eines automatischen kamerabasierten Vogelerkennungssystems: um das Tötungsrisiko des Rotmilans auf ein Niveau zu senken, welches das allgemeine Lebensrisiko nicht signifikant übersteigt. Das System wird die geplanten Windkraftanlagen bei sich nähernden Rotmilanen automatisch abschalten
- Validierungsphase: um einen fehlerfreien Betrieb des Systems zu gewährleisten, erfolgt nach der Installation eine Validierungsphase.
- Bis zum endgültigen und gesichertem Einsatz des o.g. Systems erfolgt tagsüber eine Vollabschaltung der Anlage im Zeitraum von Anfang März bis Mitte September eines jeden Jahres.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es der Nutzung der Windenergie dient.

Das o.g. Bauvorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale, sodass keine planungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom 20.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022 zur Einsichtnahme u.a. auch bei der Stadtverwaltung Laichingen, Bahnhofstraße 26 für die Öffentlichkeit aus.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. 14-Fam.-Haus mit 9 Garagen Laichingen, Hindenburgstraße

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt den Abbruch der bestehenden Garage und die anschließende Errichtung eines 11,61 m x 30,99 m großen Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, 9 Garagen und einer EFH von 757,95. Das Gebäude erhält drei Vollgeschosse und DG. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14,73 m. Das Gebäude wird mit einem Flachdach versehen. Zudem entstehen auf der Nord- und auf der Westseite 5 weitere oberirdische Stellplätze.

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. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 15.11.1928. Gem. § 33 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB ist ein Vorhaben hier zulässig, sofern es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgender Rahmen:

Maß	Schillerstraße	Hindenburgstraße	oberer Rahmen Umgebung	Baugrundstück	Rahmen eingehalten
	21	49			
TH in m	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach	+
FH in m	13,40 m	11,77 m	13,40 m	14,73 berg/12,01 tal	+
GRZ					
Bauliche Anlagen:	0,54	0,39	0,54	0,55	+

Mitzurechnende Anlagen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO):		0,35	0,35	0,38	+
Gesamt:	0,54	0,74	0,74	0,93	-
GFZ	1,62	0,97	1,62	1,44	+
Z	III	III	III	III + Staffelgeschoss	+
Grdst.größe in m ²	432 m ²	1224 m ²		729 m ²	

Bei einer Gesamtbeurteilung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Vorhaben verstößt gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans: Überbauung der Baulinie im Westen zwischen ca. 1,50 m und ca. 2,00 m des Baugrundstücks.

Zwischen dem neuen Gebäude und dem Gehweg verbleibt trotz der Überschreitung der Baulinie noch ein Abstand von ca. 2 m bis 2,26 m bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Da der Einmündungsbereich Schillerstraße/Hindenburgstraße aufgrund des getätigten Grunderwerbs ausreichend breit ausgebaut werden kann, wird die Leichtigkeit und Sicherheit im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt.

5.2 Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

6. Errichtung von 2 Stellplätzen (PKW) Laichingen, Gartenstraße

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt zwei PKW-Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze der Gartenstraße 32 zu errichten. Die Stellplätze sollen eine Gesamtlänge von 14 m erhalten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans vom 15.11.1930. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwie-

gend Wohngebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Stellplätze nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, da die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie im Norden des Grundstücks überschritten wird.

In vergleichbaren Fällen wurden bei den Nachbargrundstücken entsprechende Befreiungen erteilt.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Neubau Doppelhaus mit Garage Machtolsheim, Drosselweg

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 14,49 m x 13,26 m großen Doppelhauses und zweier 3 m x 6 m großen Garagen mit Flachdach. Das Wohnhaus wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,91 m und die Firsthöhe 9,10 m.

Das Niederschlagswasser wird im Norden des Baugrundstücks über zwei je 18,73 m² großen Versickerungsmulden in den Untergrund eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Drosselweg/Steiglesstraße“ vom 29.04.1971 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Das Vorhaben verstößt gegen folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung:

- Ziff. 2.00: Traufhöhe mit 5,91 m (Gartenseite) und 6,06 m (Eingangsseite) anstatt den im Bebauungsplan festgesetzten 3,60 m

In vergleichbaren Fällen (Steiglesstraße 8) wurde bereits von der entsprechenden Vorschrift befreit. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde von der entsprechenden Vorschrift zu befreien.

8. Erstellung eines Einfamilienwohnhauses Laichingen, Suppinger Straße

8.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 8,30 m x 13,00 m großen zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses. Das Gebäude soll ein um 35° geneigtes Satteldach erhalten. Die Firsthöhe liegt bei 8,7 m und die Traufhöhe bei 5,9 m.

An die östliche Gebäudefassade des Wohnhauses soll eine Überdachung in Form eines um 12° geneigten Pultdachs angebaut werden.

Auf der Westseite des Wohnhauses soll im OG eine Dachterrasse errichtet werden.

Auf der Nord-Ost-Seite des Baugrundstücks soll ein Pkw-Stellplatz errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und des § 46 (3) WG über eine 27,5 m² große Sickermulde im Nord-Osten des Baugrundstücks abgeleitet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „2. Änderung Grübler“ vom 20.09.2003 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI2) nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Qualifizierten Bebauungsplans zulässig, sofern es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Erschließung muss noch öffentlich-rechtlich gesichert werden.

8.2 Beschlussvorschlag

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

9. Tektur: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Laichingen, Olgastraße

9.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 12.05.2021 behandelt (BU-Nr. 2021/031). Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 7 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen erteilt.

Die untere Baurechtsbehörde hat mit Bescheid vom 18.11.2021 die Baugenehmigung mit der Begründung versagt, dass das Baugrundstück in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ vom 28.06.2002 liegt und hinsichtlich der Gesamtlänge und der überbaubaren Grundstücksfläche gegen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verstößt.

Die Planunterlagen wurden in der Zwischenzeit wie folgt abgeändert:

- Der ursprünglich geplante 51,74 m x 27,05 m große Gebäudekomplex wurde in zwei Gebäudekomplexe getrennt und eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden in Form eines Stegs geschaffen.
Das Gebäude auf der Nordseite des Baugrundstücks soll 20,49 m x 13,99 m und das Gebäude auf der Südseite 12,99 m x 25 m groß werden.
- Die ursprünglich im EG geplanten Ferienwohnungen wurden in Wohneinheiten zu Wohnzwecken abgeändert.
- Der ursprünglich geplante Wellnessbereich im EG fällt weg.
- Auch die ursprünglich geplante Physiotherapiepraxis fällt nun weg.

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

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

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenze: Durch die Zusammenlegung der beiden Flurstücke wird eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze erforderlich. Eine entsprechende Befreiung wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 06.11.2019 (BU 098/2019) in Aussicht gestellt.
- Maximale Gebäudelänge von 18 m um 7 m. Eine Befreiung von der entsprechenden Vorschrift wurde beim Bauvorhaben Thomaswiesen 20 bis zu einer Gebäudelänge von 24,06 m erteilt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Besonderheiten und im Sinne der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird eine Befreiung von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans von der Stadtverwaltung empfohlen.

Das Niederschlagswasser soll mithilfe einer Retentionszisterne gedrosselt über den Schmutzwasserkanal in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sollte es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln, ist ein entsprechende Bodengutachten nachzureichen.

9.2 Beschlussvorschlag

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

10. Nutzungsänderung: Zimmer zu Pizza- und Pasta-Lieferservice Feldstetten, Lange Straße

10.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen das bislang zu Wohnzwecken genutzte Zimmer im EG des bestehenden Wohnhauses in der Lange Straße 61 für den Betrieb eines Pizza- und Pasta-Lieferservice umzunutzen. Hierzu sollen der Einbau zweier elektrischer Pizzaöfen, einer Ablage- und Zubereitungsfläche, zweier Kühlschränke, eines Handwaschbeckens, einer Spüle sowie einer Ausgabe- und Verpackfläche erfolgen. Zudem sollen an der Gebäudefassade ein Dunstabzug sowie eine Webertafel mit der Aufschrift „Berisha Salentino“ angebracht werden.

Das Grundstück Lange Straße 61 liegt im außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hier nach 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 sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, worunter Werbeanlagen, die zur Eigenwerbung dienen fallen, allgemein zulässig.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

10.2 Beschlussvorschlag

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

11. Teilweise Abbruch Ausstellung und Umnutzung zu Ferienwohnung, Umgestaltung und Sanierung der bestehenden Wohnung Machtolsheim, Adlerstraße

11.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt einen Teil der bisher zu Ausstellungszwecken genutzten Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück abzubrechen. Anschließend soll ein Teil des noch bestehenden Wohngebäudes in eine Ferienwohnung umgenutzt werden. Im Zuge dessen erfolgt eine Umgestaltung und Sanierung, wobei u.a. auf der Nordseite im UG eine ca. 132 m² große Terrasse errichtet werden soll. Außerdem sollen zwei Wege und ein Sitzbereich im Garten angelegt und auf der Nord-Ost-Seite des Baugrundstücks ein Zaun sowie auf der Westseite des

Baugrundstücks eine Stützmauer errichtet werden. Innerhalb der Ferienwohnung sollen neue Fensterelemente eingesetzt und neue Wände gezogen werden. Außerdem soll an der westlichen Gebäudefassade ein Eingangsbereich mit Vordach entstehen.

Im EG hingegen sollen die bereits bestehenden Terrassenstege sowie die im Osten bestehende Terrasse erweitert und der Terrassenbelag erneuert werden. Um die Terrasse herum bis zur nördlichen Grundstücksgrenze soll eine Einfriedung errichtet werden. In die Fassade des Wohnhauses sollen Fenster sowie eine Hebeschiebetür eingesetzt und bestehende Fensteröffnungen verschlossen werden. Außerdem erhält der Eingangsbereich der Wohnung ein neues Haustürelement. Die gesamte Fassade des Gebäudes wird zudem erneuert. In der bestehenden Garage wird das ursprüngliche Garagentor abgebrochen und ein Sektionaltor mit Schlupftür sowie ein Oberlichtband eingebaut.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.07.1968 mit der Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 1 sowie sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO allgemein zulässig. Gem. § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO. Somit sind sowohl die Veränderungen am Bestandsgebäude und an der Garage als auch die Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich zulässig.

Bzgl. der Gestaltung der Fassadenerneuerung sind keine konkreten Angaben in den Antragsunterlagen enthalten. Der geltende Bebauungsplan hält unter Ziffer 10) für die äußere Gebäudegestaltung u.a. folgende Bestimmungen bereit:

- a) Bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten sind auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden.
- b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit sie über dem Gelände sichtbar sind, müssen mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden.
- g) Das Gelände des Baugrundstücks ist möglichst unverändert zu belassen, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Terrasse um ca. 0,5 m. Vergleichbare Befreiungen wurde bereits in der Steiglesstraße 10 und Adlerstraße 18 erteilt.
- Die 5 m lange und 1 m hohe Stützmauern unmittelbar nördlich vom Eingang zur Ferienwohnung ist erforderlich, um einen sicheren Zugang zur Ferienwohnung auf der Westseite zu gewährleisten. Nachbarliche Belange sind nicht berührt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Befreiungen keine Bedenken.

11.2 Beschlussvorschlag

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

12. Neubau einer Hofüberdachung Machtolsheim, Hasengasse

12.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Vordachs und die anschließende Errichtung einer 12,19 m x 12,13 m großen Hofüberdachung im Anschluss an die Südseite des Bestandsgebäudes auf dem Baugrundstück. Die 136,9 m² große Hoffläche soll mit einem um 5° geneigtem Pultdach mit Blechdeckung überdacht werden. Die Tragkonstruktion sowie die Außenwände der vorgesehenen Überdachung werden aus Holz hergestellt. Der Baukörper erhält eine Türe auf der Ostseite und ein Tor auf der Südseite.

Das Regenwasser soll laut Antragsunterlagen über einen Anschluss an das Bestandsgebäude entwässert werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 Abs. 2 WHG und des § 46 Abs. 3 WG verpflichtet den Bauherren das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 20.05.1903. Demnach ist das Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Städtebaurechtlich bestehen keine Bedenken.

12.2 Beschlussvorschlag

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

13. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Carport und Doppelgarage Machtolsheim, Heidehofstraße

13.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 16.12.2020 im Rahmen einer Bauvoranfrage thematisiert und aufgrund einer unzureichenden Erschließung seitens des Bauausschusses sowie seitens der unteren Baurechtsbehörde abgelehnt. Auf die BU 077/2020 wird verwiesen.

Die Planunterlagen wurden insbesondere im Hinblick auf die Zufahrt grundlegend verändert.

Die Bauherren planen auf einem ca. 1010 m² großen Teil des Flurstücks 4385 den Neubau eines 13,61 m x 16,62 m großen zweistöckigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die Traufhöhe liegt bei 6,17 m und die Firsthöhe bei 9,42 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°.

An die östliche Außenfassade des Wohnhauses soll ein 3 m hohes und 6,62 m x 7 m großes Carport mit begrüntem Flachdach angebaut werden.

Im Süden an das Wohnhaus angrenzend soll eine 3,0 m breite und 9,0 m lange Terrasse entstehen.

Auf der Südseite des Baugrundstücks soll eine 7,50 m x 8,00 m große Doppelgarage entstehen. Die Garage soll mit einem um 10° geneigtem Pultdach versehen werden und eine maximale Höhe von 4,32 m erhalten.

Der Lageplan ist noch abzuändern, da die Flurstücke 4002 und 4385/1 fälschlicherweise als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt sind und die Baulinie vom 21.08.1880 fehlt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 21.08.1880. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, sofern es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie des Bebauungsplans nicht.

Die Umgebungsbebauung des Baugrundstücks entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohnhäuser, Carports und Doppelgaragen allgemein zulässig.

Die Erschließung soll durch eine geplante Baulast zulasten der Flurstücke 4385/1 und des übrigen Teils des Flurstücks 4385/1 gesichert werden. Zufahrt bleibt daher wie bisher gehabt.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickermulde im Süd-Osten und eine Sickermulde im Nord-Westen des Baugrundstücks versickert werden.

13.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der Baulast zulasten des städtischen Flurstücks 4385/1 zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

14. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Machtolsheim, Dahlienstraße

14.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen den Neubau eines 10,75 m x 9,25 m großen II-geschos-sigen Wohnhauses mit einem um 25° geneigtem Satteldach und einer 8,50 m x 6,50 m großen Garage mit Flachdach. Das Wohnhaus erhält eine Traufhöhe von 5,99 m und eine Firsthöhe von 8,14 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Suppinger Weg II, 1.Änderung“ vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Bauherr hat noch entsprechende Entwässerungspläne vorzulegen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

14.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

15. Abbruch bestehendes Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbeeinheit und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 WE ohne Tiefgarage Laichingen, Peter-Schwenk-Straße

15.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit auf dem Baugrundstück und die anschließende Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Ist eine dreigeschossige Bauweise + Penthouse Wohnung zulässig (III + DG)?
- Kann auf ein Staffelgeschoss verzichtet werden, wenn die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschritten wird?

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 29.04.1893. Die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das

Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und hat sich im Übrigen in die nähere Umgebung einzufügen. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Zu Frage 1): Die zulässige Geschosshöhe (Z) richtet sich gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB nach dem oberen Rahmen der Umgebungsbebauung.

	Peter-Schwenk-Str. 4 alt	Karlstraße 10	Karlstraße 12	Karlstraße 14	Baugrundstück	Rahmen eingehalten
GRZ						
Bauliche Anlagen:	0,48	0,6	0,28	0,39	0,35	+
Mitzurechnende Anlagen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO):			0,32	0,15		
Gesamt:	0,48	0,6	0,6	0,54	0,35	+
GFZ	0,79	1,2	0,76	0,78	1,2	+
Grdst.größe in m ²	623	508	777	469	623	
Z	II + DG	III / II	III + DG + GG	II + DG + GG	III + DG	+
TH	6,2	5,3 m	11,7 m / 12 m	9,6 m / 10,3 m	11,25 m	+
FH	9,55 m	10,5 m	14,8 m	11,6 m	11,25 m	+

Die geplante III-geschossige Bebauung fügt sich i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Somit ist eine dreigeschossige Bauweise + Penthouse Wohnung zulässig.

Zu Frage 2):

Das Staffelgeschoss darf in keinem Fall ein Vollgeschoss sein, weil das Maß der baulichen Nutzung ansonsten überschritten wird.

15.2. Beschlussvorschlag

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

16. Einbau einer überdachten Dachterrasse Laichingen, Finkenweg

16.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Einbau einer 3,47 m x 2,76 m und ca. 3 m hohen überdachten Dachterrasse.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Ist der Einbau einer überdachten Dachterrasse im Gebäude auf dem Baugrundstück – wie dargestellt – genehmigungsfähig?

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und 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, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist der Einbau einer überdachten Dachterrasse wie in den Planunterlagen dargestellt zulässig.

16.2 Beschlussvorschlag

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

17. Fertigungshalle (Produktion und Lager), Holzständerbauweise, Zentralheizung mit Hackschnitzelbefeuerng Machtolsheim

17.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer Fertighalle auf dem Baugrundstück um die langfristige Entwicklung der Fa. Ebert Kunststofftechnik GmbH in Laichingen nachhaltig zu sichern.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden:

- Darf die Halle an der in den Planunterlagen vorgesehenen Stelle errichtet werden?

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb des Außenbereichs. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Hiernach sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB oder um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB handelt.

Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen eines privilegierten Vorhabens nicht und auch das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für ein sonstiges Vorhaben scheidet bereits daran, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und damit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange herbeiführen würde.

Die Firma hat in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen am heutigen Standort getätigt und sich am Markt erfolgreich positioniert. Eine Vergrößerung der Firma ist nur an diesem Standort sinnvoll und möglich.

Bereits im Jahr 2009 wurde eine langfristige Betriebsentwicklungskonzeption vorgelegt. Danach sollte sich das Wachstum der Firma in drei Bauabschnitten vollziehen.

Der erste Schritt wurde durch den Bebauungsplan „Treffensbacher Weg I“ ermöglicht. Alle Bauflächen sind in der Zwischenzeit bebaut.

Um weitere Betriebserweiterungen genehmigungsfähig zu machen, wären eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Treffensbacher Weg II“ erforderlich.

17.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 02.02.2022

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Rößler
1. stv. Bürgermeister