Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
27.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentlich 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1.1 Anbau eines Kutschenabstellraums

BU-Bau 2022/083 7

TOP Ö 1.2 Erweiterung der Produktionsfläche

BU-Bau 2022/084 9

TOP Ö 1.3 Tektur: Umbau und Änderung Tierzahl, Errichtung Kälberstall

BU-Bau 2022/085 11

TOP Ö 1.4 Errichtung einer einseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage

BU-Bau 2022/086 13

TOP Ö 1.5 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses

BU-Bau 2022/087 15

TOP Ö 1.6 Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite.

BU-Bau 2022/088 17

TOP Ö 1.7 Neubau Garage und Umbau Wohnhaus

BU-Bau 2022/089 19

TOP Ö 1.8 Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses

BU-Bau 2022/090 21

TOP Ö 1.9 Neubau einer Fertiggarage mit Abstellraum und Überdachung

BU-Bau 2022/091 23

TOP Ö 1.10 Neubau Reihenhaus, Laichingen, Feldstetter Straße

BU-Bau 2022/094 25

Stadt Laichingen

Einladung
zu einer Sitzung
des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Uhrzeit	Ort:
27.07.2022	18:30	Delauhalle, Delaustraße 21, 89150 Laichingen-Feldstetten

Tagesordnung – öffentlich

1. Bauanträge

   1.1 Anbau eines Kutschenabstellraums
   Feldstetten, Bei der Hülbe

   1.2 Erweiterung der Produktionsfläche
   Laichingen, Gottlieb-Daimler-Straße

   1.3 Tektur: Umbau und Änderung Tierzahl, Errichtung Kälberstall
   Machtolsheim, Heerstraße

   1.4 Errichtung einer einseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage
   Feldstetten, Lange Straße

   1.5 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
   Feldstetten, Schönblick

   1.6 Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite.
   Laichingen, Hindenburgstraße

   1.7 Neubau Garage und Umbau Wohnhaus
   Laichingen, Feldstetter Straße

   1.8 Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses
   Laichingen, Im Bussen

   1.9 Neubau einer Fertiggarage mit Abstellraum und Überdachung
   Feldstetten, Lange Straße

   1.10 Neubau Reihenhaus, Laichingen, Feldstetter Straße

2. Bekanntgaben und Anfragen

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/083
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Anbau eines Kutschenabstellraums
Feldstetten, Bei der Hülbe

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt den Anbau eines 5,63 m x 8,35 m großen Kutschenabstellraums an die östliche Außenfassade des bestehenden Heimatmuseums mit Dorfladen. Der Anbau soll mit einem um 25° geneigtem Pultdach versehen werden und über eine Traufhöhe von 2,90 m sowie über eine Firsthöhe von 5,50 m verfügen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 10.04.1886, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Demnach darf das Vorhaben den Festsetzungen des Baulinienplans nicht widersprechen und muss sich im Übrigen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 5 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht und fügt sich auch ansonsten in die nähere Umgebung ein.

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.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/084
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Erweiterung der Produktionsfläche
Laichingen, Gottlieb-Daimler-Straße

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Erweiterung der Produktionsfläche des bestehenden Betriebsgebäudes durch den Anbau eine zusätzlichen ca. 6,25 m x 10,58 m großen I-geschossiges Raumes mit Flachdach und einer Gesamtgröße von 48,89 m².
Außerdem soll ein Klima-Außengeräts auf dem Dach des bereits bestehenden Betriebsgebäudes angebracht werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „5. Änderung Südost und Krähenlau“ mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO. Gem. Abs. 2 Ziffer 1 sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Auch sonst entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlags-wasser 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.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/085
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Tektur: Umbau und Änderung Tierzahl, Errichtung Kälberstall Machtolsheim, Heerstraße

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 26.07.2017 behandelt, auf die BU-Nr. 070/2017 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat dem Vorhaben mit einer Enthaltung zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung erging am 21.11.2017.

Genehmigt wurde die Errichtung eines 18 m x 51,40 m großen Kälbermaststalls sowie ein8 m x 7,49 m großer Verbindungsbau zum bestehenden Stall und eine 800 m³ große Güllegrube.

Das Bauvorhaben wurde in der Ausführungsphase wie folgt abgeändert:

- Ergänzung Luftkanal und Luftschächte: unterhalb der Erdoberfläche durchgeführte Veränderung in Form von Errichtung Kontrollschacht, Luftschacht und Luftkanal. Lediglich die Zuluft ist oberirdisch zu sehen und durch einen Maschendraht gesichert. In der Tekturplanung ist nun auch die sehr steile Böschung zum Feldweg Flst. Nr. 5396 Bäldertal /Alen dargestellt.

- Das Dachflächenwasser soll mithilfe von Oberflächenversickerung abgeleitet und dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/086
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Errichtung einer einseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage Feldstetten, Lange Straße

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt auf der östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer 3,76 m x 2,76 m großen beleuchteten Werbetafel bestehend aus einer Unterkonstruktion und einer Deckkonstruktion aus mehreren Aluminium Tafeln. Das Aluminiumgestell soll von zwei Stahlträgern gehalten werden. Die geplante Werbeanlage verfügt über eine Gesamthöhe von ca.3,86 m. Der Plakatanschlag soll alle 10 Tage gewechselt werden.

Bei der Werbetafel handelt es sich um 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 nördlichen Gehweg der vielbefahrenen Lange Straße errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 16.04.1903. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Baulinienplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Vorhaben tangiert die Baulinie nicht.

Die Werbeanlage als sonstiger Gewerbebetrieb ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig und fügt sich auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.: 2022/087
AZ:
Datum: 12.07.2022
Amt: Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in: Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
Feldstetten, Schönblick

Sachverhalt:

Die Bauherren planen das Esszimmer und die Küche um einen ca. 1,25 m x 5,3 m großen I-geschossigen Anbau auf der Nordseite des Bestandsgebäudes zu erweitern.

Außerdem soll der auf der Westseite des Bestandsgebäudes gelegene Hauseingang um einen Vorbau erweitert und verlegt werden.

Das Baugrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schönblick“ vom 10.10.1980 und teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Berg“ vom 24.09.1970 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den Festsetzungen der Bebauungspläne.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/088
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite.
Laichingen, Hindenburgstraße

Sachverhalt:

Die Bauherren beantragen die Teilung des auf dem Baugrundstück bereits bestehenden Einfamilienhauses in drei Wohneinheiten. Hierbei sollen diverse Wände abgebrochen und neue Wände gesetzt werden.
Angrenzend an die nördliche Außenfassade des Bestandsgebäudes soll im Erdgeschoss eine 2 m x 6,40 m große Terrasse entstehen. Außerdem sollen im Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils ein 2 m x 6,40 m großer Balkon an die nördliche Außenfassade angebracht werden.
Sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite des Gebäudes sollen zudem ca. 2, 5 m hohe und 9,8 m lange Dachgauben errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m bleibt unverändert.

Zudem sollen auf der Nordseite des Grundstücks fünf Pkw-Stellplätzen entstehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 29.10.1928. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.
Das Vorhaben tangiert die Baulinie nicht, auch nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

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.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/089
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Neubau Garage und Umbau Wohnhaus
Laichingen, Feldstetter Straße

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Abbruch der auf dem Baugrundstück bestehenden Garage und die anschließende Errichtung einer 7,725 m x 8,24 m großen und max. 4,24 m hohen Garage mit Flachdach.

Da der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur nördlichen Nachbargrenze mit der geplanten Garage nicht eingehalten werden kann sehen die Antragsunterlagen eine geplante Abstandsflächenbaulast zulasten der beiden nördlich gelegenen Nachbargrundstücken Flst. 539 und Flst. 533/2 vor.

Außerdem sollen zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der zu errichtenden Garage ein 1,38 m x 9,69 m großer und 6,94 m hoher Durchgang entstehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 19.03.1932. Demnach muss das Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB den Festsetzungen des Baulinienplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlags-wasser 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.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/090
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses
Laichingen, Im Bussen

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 11.05.2022. Behandelt, auf die BU-Nr. 027/2022 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat dem Vorhaben mit 11 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben wurde inzwischen wie folgt abgeändert:

- Das ursprünglich auf der Südseite des Baugrundstücks geplante Carport fällt weg.
- Die Gesamtgröße der Südseite des UGs vergrößert sich anstelle der ursprünglichen 13,75 m x 9,79 m auf 15.75 m x 9,79 m.
- Die Gesamtgröße der Nordseite des UGs reduziert sich anstelle der ursprünglich geplanten 24,86 m x 5,64 m auf 23,16 m x 5,64 m.
- Im UG sollen zudem zwei weitere Pkw-Stellplätze entstehen. Alle 7 Pkw-Stellplätze sollen nun unter dem Haus angeordnet und vorwärts ausgefahren werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 25.04.1906. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Demnach darf das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und muss sich im Übrigen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht und fügt sich auch ansonsten in die nähere Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/091
AZ:	
Datum:	12.07.2022
Amt:	Amt für Bauwesen, Umwelt und Stadtentwicklung (ABUS)
Bearbeiter/in:	Frau Ritter

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Bauvoranfragen

Neubau einer Fertiggarage mit Abstellraum und Überdachung Feldstetten, Lange Straße

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 23.03.2022 behandelt, auf die BU 023/2022 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat das Bauvorhaben mit einer Ja-Stimme, 6 Enthaltungen sowie 5 Gegenstimmen abgelehnt und das gemeindliche Einvernehmen mit der Begründung versagt, dass das Vorhaben das Ortsbild i.S.d. § 34 BauGB beeinträchtigt und sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Bauvoranfrage wurde in der Zwischenzeit wie folgt abgeändert:

- Die ursprünglich ca. 10 m x 17 m große Überdachung wurde nun auf eine Größe von 11 m x 14 m reduziert, sodass nun anstelle einer Gesamtfläche von 238 m² 154 m² der Grundstücksfläche überdacht werden soll.
- Die Überdachung soll nun nicht mehr in Form eines Pultdachs, sondern in Form eines um 20° geneigten Satteldachs ausgeführt werden. Die Traufhöhe des geplanten Satteldachs beträgt 3,60 m, die Firsthöhe beträgt ca. 6 m.
- Die geplante 3,50 m x 6 m große Fertiggarage sowie der 3 m x 6 m große Abstellraum mit einer jeweiligen Höhe von 2,65 m bleiben unverändert.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellung geklärt werden:

- Ist das Vorhaben flächenmäßig zulässig?
- Ist das Vorhaben abstandsrechtlich zulässig?
- Ist die Höhe wie in den Planunterlagen dargestellt zulässig?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 16.04.1903. 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 Baulinienplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht.

Zu Frage 1: Das Vorhaben fügt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 154 m² bei einer Grundstücksgröße von 1073 m² und einer GRZ von ca. 0,30 in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich flächenmäßig zulässig.

Zu Frage 2: Die Beantwortung der bauordnungsrechtlichen Fragestellung obliegt dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis als zuständige untere Baurechtsbehörde.

Zu Frage 3: Mit einer maximalen Höhe von 6 m fügt sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die nähere Umgebung ein.

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2022/094
AZ:	
Datum:	14.07.2022
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Herr Hascher

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung

Bauvoranfragen

Neubau Reihenhaus, Laichingen, Feldstetter Straße

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 4-Reihenhauses mit Flachdach, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Traufhöhe soll 6,99 m und die Firsthöhe 8,71 m betragen. Die vier Reihenhäuser haben eine Bruttogrundfläche von dreimal 6,99 m x 11,99 m und einmal 7,11 m x 11,99 m. Insgesamt sollen sieben oberirdische Stellplätze hergestellt werden. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Feldstetter Straße, die Zugänge jeweils von der Ostseite. Das südlichste Reihenhaus erhält auf der Südseite einen Balkon, der vier Stellplätze überdeckt.

Folgende Fragen sind gestellt:

1. Zufahrt

Die Zufahrt zu den Carports und Stellplätzen der Reihenhäuser muss über die Feldstetter Straße erfolgen. Die Breite des Gehweges und der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 3,80m. Um eine Zufahrt auf das Grundstück realisieren zu können muss der Gehweg und die Grünfläche als Zufahrt genutzt werden.

- Sieht das Landratsamt ein Problem mit der Einfahrtssituation von der Feldstetter Straße aus?
- Wäre es für die Stadt Laichingen in Ordnung, wenn der Grünstreifen zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze im Zuge der Außenanlagen kostenfrei mit angelegt wird?

2. Versickerung Regenwasser

Auf Grund der Grundstücksgröße und der geplanten Bebauung ist es nicht möglich, eine Versickerung des Regenwassers über Mulden auszubilden. Die Planung ist momentan mit Versickerungsrigolen oder mit Retentionszisternen für die jeweiligen Einheiten.

- Ist hinsichtlich der Problematik der geplanten Bebauung eine Genehmigung über Rigolen oder Retentionszisternen in Aussicht zu stellen?

3. Bauweise

Die Nachfrage nach Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser ist im letzten Jahr sehr gestiegen. Daher wurde bewusst auf eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus verzichtet.
Damit bei den Reihenhäusern die maximale Wohnfläche zu erreichen ist, sind drei Wohngeschosse geplant.

Baurechtlich gesehen sind es jedoch zwei Vollgeschosse. In Laichingen wurden in letzter Zeit einige Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschosse und Flachdächer realisiert.

- Sieht die Stadt Laichingen oder das Landratsamt ein Problem mit der geplanten Bauweise als Flachdach mit zwei Vollgeschossen?

4. Grundstückskauf

Um die Reihenhäuser attraktiver in der Grundstücksfläche zu machen, wäre es gut, das Grundstück mit der Flurstücks Nummer 1122/1 von der Stadt Laichingen zu erwerben.
Die Bushaltestelle und die Glascontainer wären hiervon natürlich ausgenommen. Um einen Sicht- und Lärmschutz von den Glascontainern zu den Gartenanlagen zu gewährleisten, wäre es denkbar, eine Mauer auf der Grenze zu bauen, damit es hier keine zusätzlichen Probleme geben würde.

- Wäre die Stadt Laichingen bereit die Fläche wie im Grundriss markiert mit einer Fläche von 208,99m² an die Pasola GmbH zu verkaufen?

Zu Frage 1:

Die vorgesehene Ein- und Ausfahrtssituation direkt von der Feldstetter Straße ist zwar gefahrenträchtig, allerdings gibt es solche Situationen in der Ortsdurchfahrt der K 7423 mehrfach und auch in Bereichen mit wesentlich höherem Verkehrsaufkommen.

Der für die Stadt kostenlosen Anlage des städtischen Grünstreifens kann grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings sollte ein entsprechender Nutzungsvertrag abgeschlossen werden.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich ist die Versickerung über Rigolen möglich, kann aber auch über einen entsprechenden Aufbau auf dem Flachdach erfolgen.

Zu Frage 3:

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das geplante Gesamtvorhaben fügt sich nach allen vier Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu Frage 4:

Die Stadt ist bereit, die Frage zum Grundstücksverkehr außerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erörtern.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

Die Stadt stimmt der Bauvoranfrage zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU 2022_094