

1.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Garagenanbau und der Befreiung von der festgesetzten Dachneigung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Änderungsbauantrag zum Neubau Betreutes Wohnen in Laichingen auf dem Grundstück Gartenstraße, Flst. Nr. 347-Teilfläche, Gemarkung Laichingen -Tekturänderung-

2.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin hat im Februar 2012 einen Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes für „Betreutes Wohnen“ eingereicht. Auf die Beratungsunterlagen (BU 027/2012 – A, 1.) sowie das Protokoll vom 21.03.2012 (§ 1 Bauanträge A, 1.) wird hiermit verwiesen. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich errichtet.

Jetzt wurde ein Änderungsbauantrag eingereicht. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird im EG ein Aufenthaltsraum in eine Verteilerküche umgenutzt sowie der Zugang zu Technikraum HS über den Flur statt über einen weiteren Raum geändert. Der Zugang zum Technikraum ELT erfolgt nun nicht mehr über den Flur, sondern von außen.

Der größte Teil des Baugrundstücks liegt im Sanierungsgebiet „Östlich Radstraße“ und im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit der Bebauung mit dem Gebäude „Betreutes Wohnen“ beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB, d. h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die nähere Umgebung des Baugrundstücks ist als Mischgebiet zu qualifizieren. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind im Mischgebiet unter anderem Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Als Anlagen für soziale Zwecke werden Einrichtungen bezeichnet, die der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt dienen. Darunter fallen Hilfen, Unterstützung, Betreuung und ähnlich fürsorgerische Maßnahmen.

Da sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks mehrere große Gebäude, u. a. ehem. Radschule, Sparkasse und evangelisches Gemeindehaus befinden, kann von einem Einfügen des Gebäudes bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung ausgegangen werden.

Es bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Modernisierung- Anbau einer Backnische, einer Tiefkühlzelle und eines Pfandraumes, Geislinger Straße, Flst.-Nrn. 2023, 2027, 2029/1, Gemarkung Laichingen

3.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt auf der Südseite des Gebäudes eine Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten. Der bisherige Pfandraum, der in einen neu zu errichtenden Raum nach Osten verlegt wird, wird ebenfalls vergrößert. Dort werden zukünftig eine Tiefkühlzelle und die Backnische sein. Im nördlichen Gebäudeteil werden die Personalräume verlegt. Die Grundfläche des Lebensmittelmarkts wird um ca. 80 m² (5,5 m x 3,5 m und 12,00 m x 5,00 m) vergrößert. Die Verkaufsfläche (1.195,28 m²) erhöht sich durch die Baumaßnahmen jedoch nicht.

Der von Süden her gesehen linke Giebel wird abgebrochen. Am Ostgiebel wird die Fensterfassade mit durchgehenden Glaselementen ersetzt.

Im Einfahrtsbereich wird eine „Einkaufswagen-Box“ mit Fahrradabstellmöglichkeit errichtet. Dieses Gebäude hat die Maße 7,30 m x 5,10 m in der Grundfläche

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird verstoßen:

-3. Nebenanlagen

-Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Einkaufswagen-Box mit den Außenmaßen 6,72 m x 4,75 m in der Grundfläche, einer Traufhöhe von 2,56 m und einer Firsthöhe von 2,95 m ist im Vergleich zum Ladengebäude untergeordnet und wirkt durch seine Stahlkonstruktion und transparente Wandverkleidung mit Sicherheitsglas nicht wie ein Gebäude. Auch das Pultdach mit einer Dachneigung von 3° wird mit einer transparenten Dacheindeckung eingedeckt. Der Abstand zur Geislinger Straße beträgt zudem noch 15,00 m. Die Abweichung ist als geringfügig einzustufen.

Daher empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

4. Nutzungsänderung und Modernisierung – Umbau einer bestehenden Garage in ein Versicherungsbüro, Radstraße, Flst.-Nr. 117/2, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Umnutzung und Modernisierung einer bestehenden Garage und den Einbau von Büroräumen, einem Besprechungszimmer, einer Teeküche, eines Empfangsraumes und eines WC's im EG. Im DG befinden sich ein Pelletlager und ein Abstellraum.

Auf die Außenwände wird ein 0,12 m starkes Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

Für die Umnutzung werden 2 Stellplätze notwendig. Diese sollen in einer Entfernung von ca. 130 m auf dem Flurstück 365/2 errichtet werden.

Nach § 37 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 LBO können die notwendigen Stellplätze (...) auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „Geschäfts- und Bürogebäude“ allgemein zulässig.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

4.2 Beschlussvorschlag

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

B Bauvoranfragen

5. Abbruch der best. Gebäude und Neubau von einem 6-Familien-Haus und einem 9-Familienhaus mit Tiefgarage, Olgastraße, Flst.-Nrn. 434/5 und 435/3, Gemarkung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von zwei freistehenden Wohngebäuden. Das südliche Gebäude mit 9 Wohneinheiten hat die Außenmaße von 22,49 m x 13,61 m in der Grundfläche. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und

zwei Dachgeschosse. Im UG befinden sich die Kellerräume sowie eine Tiefgarage, die von der Olgastraße her befahren wird und die sich auch unter dem nördlichen Gebäude befinden. Das südliche Gebäude hat eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 14,10 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 44°. Im EG, OG und DG befinden sich jeweils 3 Wohneinheiten. Die Flächen im 2. DG gehören jeweils zu den Wohnungen im DG und sind über Innentreppen erreichbar.

Das nördliche Gebäude hat die Außenmaße von 15,49 m x 13,61 m in der Grundfläche. Die Traufhöhe, Firsthöhe sowie das Satteldach und die Dachneigung sind gleich wie beim südlichen Wohngebäude. Wie bereits erwähnt erstrecken sich die geplante Tiefgarage und die Kellerräume unter beiden Gebäuden. Im EG, OG, und DG befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten.

Zwischen den beiden Wohngebäuden ist ein Gemeinschaftshof mit Spielflächen und Anleiterplätzen für die Feuerwehr geplant.

In diesem Verfahrensstadium werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Fragestellungen abgeprüft. Dies sind unter anderen der Bestandsschutz von benachbarten genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der Abstand zum Friedhof.

Das Baugrundstück liegt im nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Art der baulichen Nutzung:

Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Frage des sich Einfügens muss die nähere Umgebung betrachtet werden. Maßstab ist hier die Bandbreite der tatsächlich vorhandenen (Umgebungs-) Bebauung. Dort sind Gebäude mit Traufhöhen zwischen 3,30 m und 6,80 m und Firsthöhen zwischen 5,00 m und 12,10 m.

Das Baugrundstück besteht aus zwei Flurstücken mit 527 m² und 937 m², zusammen 1464 m². Die beiden geplanten Gebäude haben zusammen eine Grundfläche von 517 m². Dies würde eine Überbauung von ca. 35 % oder eine GRZ von 0,35 ergeben. Das würde sich im Rahmen der Umgebungsbebauung bewegen (0,30 – 0,35).

Die geplante Bebauung hat an beiden Gebäuden eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 14,10 m.

Nach dem zu überprüfenden faktischen Harmoniegebot überschreitet das geplante Vorhaben jedoch den umgebenden beachtlichen Rahmen nicht nur geringfügig, so dass es sich nicht mehr einfügt und damit unzulässig ist.

Auch ausnahmsweise fügt sich das Bauvorhaben nicht mehr in den Rahmen ein, da eine solche Bebauung Vorbildwirkung hätte und damit auf den östlich gelegenen Grundstücken bodenrechtliche Spannungen auslösen würde.

Olgastraße 46/44	Olgastraße gepl. Vorhaben	Olgastraße 36	Olgastraße 34/32
TH 4,85 m	TH 7,50 m	TH 5,30 m	TH 5,50 m
FH 9,50 m	FH 14,10 m	FH 8,50 m	FH 12,10 m
DN 41°	DN 44°	DN 38°	DN 51°
GFZ 0,3	GFZ 1,05	GFZ 0,41	GFZ 0,5/2,0

Olgastraße 39	Schulstraße 62	Lindensteig 4
TH 6,80 m	TH 6,00 m	TH 3,30 m
FH 11,20 m	FH 10,30 m	FH 5,00 m
DN 53°	DN 44°	
GFZ 0,6	GFZ 0,73	GFZ 0,18

Bauweise

Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei einzelne Gebäude. Diese Bauweise findet sich auch in der beachtlichen Umgebung wieder und bewegt sich damit im Rahmen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das zukünftige neue südliche Gebäude wäre auf Höhe des derzeitigen Bestandsgebäudes. Die faktische Baugrenze zur Olgastraße wird eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das geplante Vorhaben jedenfalls nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die beachtliche Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nicht zulässig. Daher empfiehlt die Verwaltung, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

5.2 Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 22. November 2013

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister