

## **Vorlage**

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 07.05.2014 (öffentlich).

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Erweiterung der Fertigungshalle, Neubau Turm für Werbung und Zuluft, Versetzen der best. Garage, Gemarkung Machtolsheim**

##### **1.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung der Fertigungshalle auf der Ostseite des bestehenden Betriebsgebäudes mit den Außenmaßen 30,00 m x 22,80 m in der Grundfläche. Die derzeit auf der Erweiterungsfläche aufstehende Garage wird an die östliche Grundstücksgrenze verlegt.

Das Untergeschoss auf der Nordseite der geplanten Halle nimmt nur eine Teilfläche von 22,82 m x 9,06 m ein. Dort befinden sich Lager-, Aufenthalts- und Umkleieräume. Im Erdgeschoss befindet sich die Erweiterung der Fertigung sowie Toiletten. Das nicht-symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe auf der südöstlichen Seite beträgt 5,76 m, auf der nordwestlichen Seite tritt aufgrund der Topografie das Untergeschoss teilweise aus dem Baugrund hervor. Die Firsthöhe ist mit 7,82 m vermaßt.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 5,98 m x 5,92 m in der Grundfläche und einer Wandhöhe von 2,55 m mit Flachdach in Grenzbauweise errichtet.

Nördlich der Doppelgarage wird ein Gebäude mit einer Grundfläche von 2,00 m x 2,00 m errichtet, das für die Luftzufuhr für den Erdwärmetauscher benötigt wird. Von der Westseite her gesehen hat der „Turm“ eine Höhe von 6,07 m; von der Ostseite an der östlichen Grundstücksgrenze tritt der „Turm“ 2,07 m über die Geländeoberfläche. Das Pyramidendach hat eine Neigung von 28°.

Ein Teil des „Turmes“ für den Erdwärmetauscher soll zusätzlich als Werbeanlage dienen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ vom 22.11.2012 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Dort sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine anderen Festsetzungen dazu getroffen. Werbeanlagen sind als Neben-

anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO an der Stelle der Leistung zulässig.

Laut Bebauungsplan ist die Gesamtfläche der Werbeanlagen auf 20,00 m<sup>2</sup> begrenzt. Die der L 230 zugewandten Flächen haben 2x 2,00 m x 1,00 m = 4,00 m<sup>2</sup>. Das am Bestandsgebäude angebrachte Werbeschild hat eine Fläche von 10,00 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

## **1.2 Beschlussvorschlag**

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

## **2. Abbruch von bestehenden Nutzgebäuden und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Gemarkung Laichingen**

### **2.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch von mehreren Gebäuden und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Das westliche, im Lageplan mit Haus A bezeichnete Gebäude, hat die Außenmaße 19,68 m x 10,00 m in der Grundfläche. Das östliche, im Lageplan mit Haus B bezeichnete Gebäude, hat die Außenmaße 19,93 m x 17,17 m in der Grundfläche.

Beide Gebäude sind im Untergeschoss über die Tiefgarage verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Weite Straße her Richtung Osten. Im Untergeschoss befinden sich neben den Stellplätzen zu den Wohnungen auch noch die Kellerräume zu den jeweiligen Häusern sowie Müll-, Wasch- und Haustechnikräume.

Im Erdgeschoss des Hauses A befindet sich eine Wohnung, ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie das Treppenhaus mit Aufzug. Im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich je zwei Wohnungen.

Im Erdgeschoss des Hauses B befinden sich zwei Wohnungen. Der Zugang zum Treppenhaus und zum Aufzug erfolgt von Norden her. Im 1. und im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich je zwei Wohnungen.

Das westliche Haus A mit drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss steht giebelständig zur Weite Straße. Die Traufhöhe beträgt 8,91 m. Die Firsthöhe ist mit 13,94 m vermaßt. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches beträgt 45°. Auf der südlichen Dachfläche sind zwei Dachgauben und zwei Dacheinschnitte geplant.

Das östliche Haus B mit drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss hat eine Traufhöhe von 9,10 m und eine Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 11,72 m. Bei dem Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Auf der Nordseite des Hauses A ist die Errichtung eines Carports mit Flachdach und einer Länge von 5,84 m und einer Breite von 2,99 m vorgesehen.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Hauses B ist die Errichtung einer Einzelgarage (Flachdach) mit den Außenmaßen 5,90 m x 3,40 m in grenzbauweise geplant.

Zwischen dem Haus A und dem Haus B ist ein Kinderspielplatz für das Haus A geplant. Der Spielplatz für das Haus B ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes B vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Da sich das Vorhaben auch ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauantrag zuzustimmen.

## **2.2 Beschlussvorschlag**

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

## **3. Errichtung von 20 zusätzlichen Parkplätzen und Gebäude für bestehende Bodenwaage, Gemarkung Machtolsheim**

### **3.1 Sachdarstellung**

Nachdem die aufstehenden Gebäude abgebrochen wurden, beabsichtigt der Bauherr die Errichtung von Stellplätzen für seinen Gewerbebetrieb. Zum einen soll auf dem Betriebsgelände an der nördlichen Grundstücksgrenze die bestehende Parkierung Richtung Osten fortgesetzt und 6 weitere Parkplätze mit einer Tiefe von 5,50 m x und einer Breite von 2,75 m (x 6) errichtet werden, so dass sich dort insgesamt 17 Stellplätze befinden.

Zum anderen ist auf dem nördlich anschließenden Grundstück die Errichtung von 14 neuen Stellplätzen (Maße: Tiefe 5,50 m; Breite 2,75 m) geplant. Diese Parkplätze werden mit wabenförmigen Rasengittersteinen bedeckt. Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Steiglesstraße mit einer Stichstraße, die eine Breite von 6,50 m hat und geteert wird. Diese Parkplätze sind über einen Fußweg mit dem Betriebsgelände verbunden.

Nördlich der Bodenwaage soll ein Wägehäuschen errichtet werden. Dieses hat die 2,04 m x 2,04 m in der Grundfläche und wird aus Sandwich-Modulen erstellt. Das Gebäude hat ein Flachdach und eine Gesamthöhe von 2,85 m.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.07.1968 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Dort sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

### **3.2 Beschlussvorschlag**

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

## **4. Erweiterung der Biogasanlage, Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 4 BImSchG, Gemarkung Laichingen - Tekturänderung-**

### **4.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt die Tekturänderung der bestehenden Biogasanlage. Im Jahr 2012 wurde die jetzt geänderte Fassung der Erweiterung dem Bauausschuss vorgelegt. Auf die Beratungsunterlagen und das dazu gehörende Sitzungsprotokoll (BU12-067 Nr. 8 vom 19.09.2012 und das Protokoll BO § 1 Nr. 8 vom 19.09.2012) wird hiermit verwiesen.

An die bestehenden drei Fahrsilokammern soll auf der Nordseite eine vierte Fahrsilokammer angebaut werden. Die Außenmaße betragen 59,00 m x 12,00 m. Diesem neuen Fahrsilo westlich vorgelagert soll ein Silagesaftspeicher und eine Zisterne errichtet werden. Der Hofraum zwischen dem Fahrsilo, dem Nachgärer, dem Fermenter und dem Blockheizkraftwerk-Gebäude wird asphaltiert. An der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Substratendlager errichtet. Dieses hat einen Durchmesser von 37,40 m und eine Wandhöhe von 6,00 m. Im BHKW-Gebäude wird ein zusätzlicher Motor aufgestellt.

Die Betreiber von Biogasanlagen können bis zum 31.05.2014 die sogenannte flexible Stromeinspeisung beantragen. Dies bedeutet, dass zu Spitzenzeiten morgens und abends die Motorleistung erhöht und zu Zeiten, in denen andere (erneuerbare) Energieformen zur Verfügung stehen, die Anlage gedrosselt werden kann. An der produzierten Gasmenge ändert sich nichts. Auch werden im Jahresverlauf nicht mehr Geruchsstoffe emittiert.

Der Bauherr betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Sie ist gegeben, wenn (überwiegende) öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Weiterhin muss das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers dienen und nur eine untergeordnete Betriebsfläche einnehmen.

Aus planungsrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Die Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 Buchstabe d) BauGB werden mit dem Vorhaben erfüllt.

### **4.2 Beschlussvorschlag**

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

## **5. Anbringung von Werbeanlagen, Gemarkung Laichingen**

### **5.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt die Anbringung von Werbeanlagen als Fassadenband auf der Nordseite des Gebäudes zur Weberstraße mit einer Gesamtlänge von 3,60 m und einer Höhe von 0,50 m. Auf der Westseite zur Weite Straße soll ebenfalls ein Fassadenband mit einer Gesamtlänge von 4,50 m und einer Höhe von 0,50 m mit gleichem Logo und Schriftzug angebracht werden. An der Nordwestecke und an der Südwestecke sollen jeweils so genannte Ausstecker mit den Maßen 0,65 m in der Höhe und einer Breite von 0,89 m mit dem ausgeleuchteten Logo angebracht werden. Auf der Südseite über dem Eingangsbereich soll ein Fassadenband mit einer Gesamtlänge von 6,25 m und einer Höhe von 0,50 m mit demselben Logo und Schriftzug angebracht werden. Die Werbeanlagen befinden sich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss. Das Logo und der Schriftzug „TUI ReiseCenter“ werden mittels LED ausgeleuchtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Kerngebiet (MK2). Werbeanlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und damit als solche in allen Baugebieten an der Stätte der Leistung allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplanes wird verstoßen:

-2.1.3 Werbeanlagen                      (...) Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,60 m nicht übersteigen. (...)

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Höhenüberschreitung von 0,05 m ist als geringfügig einzustufen. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, der Errichtung der Werbeanlagen und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **5.2 Beschlussvorschlag**

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

## **6. Neubau eines Schuppens, Gemarkung Laichingen**

### **6.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren haben im Jahr 2013 einen Bauantrag im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Bei der damaligen Planung war jedoch die Wandfläche an der südlichen Nachbargrenze überschritten. Bei privilegierten baulichen Anlagen

(Bebauung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume) auf oder an der Grenze darf die Wandfläche nicht größer sein als 25,00 m<sup>2</sup>. Bei der jetzt vorgelegten Planung hat das Gebäude eine Länge von 8,24 m und eine Wandhöhe von 3,00 m (Traufe). Dies ergibt eine Wandfläche von 24,72 m<sup>2</sup>. Die Außenmaße der Grundfläche betragen 8,24 m x 3,99 m. Die Firsthöhe liegt bei 4,50 m. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches beträgt 40°.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlstraße/Beurer Steig“ vom 03.09.2005 mit Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

## **6.2 Beschlussvorschlag**

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

## **7. Errichtung einer Werbeanlage , Gemarkung Laichingen**

Der Bauherr beabsichtigt auf der Ostseite des Gebäudes über der Glasfront zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ein Werbeschild mit einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 0,66 m anzubringen. Dieses Werbeschild wird von einer auf dem Vordach angebrachten Lichtleiste passiv beleuchtet.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es liegt eine Baulinie vom 22.03.1962 vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 BauGB. Sie ist gegeben, wenn das Bauvorhaben dem Baulinienplan nicht widerspricht. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zu qualifizieren.

Werbeanlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und damit als solche in allen Baugebieten an der Stätte der Leistung allgemein zulässig.

Die Werbeanlage entspricht auch den im Plangebiet „Marktplatz“ zulässigen Werbeanlagen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **7.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B Kenntnisgabeverfahren**

## **8. Abbruch Wohnhaus, Abbruch Scheune und Schuppen, Gemarkung Laichingen**

### **8.1 Sachdarstellung**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.12.2013 (BU-Nr. 105/2013) der eingereichten Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flurstücken 434/5 und 435/3, welches sich im unbeplanten Innenbereich befindet, einstimmig das gemeindliche Einvernehmen (Protokoll v. 18.12.2013 § 1 -B- Nr. 4) erteilt. Die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen sollen nun abgebrochen werden. Dazu hat der Bauherr nach § 51 Abs. 3 LBO einen Abbruchartrag eingereicht.

### **8.2 Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss stimmt dem Abbruch der baulichen Anlagen zu.

## **C Bauvoranfrage**

## **9. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Einheiten und 7 Stellplätzen, Gemarkung Laichingen**

### **9.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Außenmaße des Gebäudes betragen 12,70 m x 9,20 m in der Grundfläche. An der Südostecke überbaut das Wohngebäude geringfügig das städtische Grundstück. Im Erdgeschoss sind drei Büroräume untergebracht. Im 1. Obergeschoss sind 2 Wohnungen geplant, wobei das Gebäude in diesem Geschoss auf der Südwestseite über das städtische Grundstück 3,19 m auskragt. Im 2. Obergeschoss werden 2 weitere Wohnungen untergebracht. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung geplant. Auf der Auskragung des 1. Obergeschosses befindet sich im 2. Obergeschoss ein Balkon.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein an die Nordwestwand angebautes Treppenhaus mit Aufzug. Das Gebäude überbaut die Grundstücksfläche nahezu vollständig.

Die an der Südostecke überbaute städtische Fläche kann dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die im 1. OG geplante Auskragung über die städtische Fläche, die als Zufahrt und Verkehrsraum zum westlich gelegenen Hofraum dient, kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gebaut werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Da sich das Vorhaben auch ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauantrag zuzustimmen, wenn die mit dem EG überbaute städtische Fläche vom Antragsteller erworben wird. Der Auskragung des 1. OG wird nicht zugestimmt.

## 9.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass der Bauherr die entsprechenden städtischen Teilflächen zum Verkehrswert erwirbt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Überbauung des städtischen Verkehrsraumes mit dem 1. OG wird nicht erteilt.

Laichingen, den 2. Mai 2014

gefertigt:

gesehen:

gesehen:



Strähle  
Sachbearbeiter

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister