

Vorlage

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 04.06.2014 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung eines Materiallagers, Errichtung eines Humuswalles an der Nord- und Westseite, Errichtung einer Zaunanlage mit Tor, Gemarkung Suppingen

1.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Materiallagerplatzes mit 6 eingefassten Boxen. Die Zufahrt erfolgt über den Zeilerweg auf der Südostecke des Grundstücks. Dort soll ein Tor mit einer Breite von 8,00 m und entlang des Zeilerwegs ein Zaun auf einer Länge von 19,80 m errichtet werden. Nach Süden soll der Lagerplatz ebenfalls mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,50 m eingefriedet werden.

Die Boxen 1 und 2 entlang der Westgrenze haben die Außenmaße von 10,00 m x 5,00 m. Die Boxen 3 und 4 entlang der Nordgrenze haben ebenfalls die Außenmaße 10,00 m x 5,00 m. Die Boxen 5 und 6 entlang der Ostgrenze haben die Außenmaße von 10,00 m x 4,00 m. Entlang der gesamten Westgrenze auf einer Länge 28,50 m und entlang der gesamten Nordgrenze auf einer Länge von 23,00 m soll ein 3,00 m breiter und zwischen 0,50 m und 1,00 m hoher Erdwall mit Rasen errichtet werden.

Die Verkehrsfläche soll eingeschottert werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeiler“ vom 12.06.1970 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Im Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf dem beantragten Lagerplatz sollen Baumaterialien wie Sand und Gestein verschiedener Körnungsgrößen abgeladen, gelagert und wieder aufgeladen werden.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Einbau von Nutzräumen und einer Wohnung in eine bestehende Scheuer, Gemarkung Suppingen -Tekturänderung-

2.1 Sachdarstellung

Die im Dezember 2008 genehmigten Planunterlagen wurden in abgeänderter Form ausgeführt, so dass die Vorlage der jetzigen Pläne erforderlich wurde. Die im damaligen Baugesuch eingezeichnete Fluchttreppe auf der Nordseite des Gebäudes war nicht mehr notwendig und wurde daher auch nicht gebaut. Dafür wurde ein Fenster eingebaut. Die im Erdgeschoss eingezeichnete Treppe wurde anders ausgeführt und das Treppenhaus vergrößert. Die Wand zwischen dem Treppenhaus und der Garage wurde als Brandschutzwand ausgeführt. Der Raum zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem neuen Treppenhaus/Garage wurde mit neuen Wänden in mehrere Räume abgeteilt. Im Obergeschoss hat sich bis auf das Treppenhaus und dem Einbau eines Fensters über dem im Erdgeschoss anstatt der Fluchttreppe eingebauten Fenster nichts geändert.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Errichtung eines Wohnhauses mit 3-fach Garage, Gemarkung Feldstetten

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes auf drei Baugrundstücken mit den Außenmaßen 22,11 m x 12,11 m in der Grundfläche. Die Traufhöhe beträgt 4,20 m. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 33° auf der Nordseite und 32° auf der Südseite ist zweigeteilt. Auf ca. $\frac{3}{4}$ der Dachlänge ist die Firsthöhe 7,90 m, auf ca. $\frac{1}{4}$ der Dachlänge ist der First nach Süden versetzt und 0,85 m höher.

Im Untergeschoss, das auf der Südseite vollständig aus dem Gelände hervortritt, ist auf der Südostseite die Garage mit Zufahrt von der Panoramastraße, untergebracht. Des Weiteren befinden sich dort ein Büro und Hobbyraum, ein Technik-, Lager-, und Abstellraum sowie die Waschküche.

Im Erdgeschoss mit Zugang vom Altblick her sind die Wohn- und Esszimmer sowie die Küche und diverse weitere Zimmer untergebracht.

Im Dachgeschoss sind mehrere Schlafzimmer und Bäder, ein Dacheinschnitt als Terrasse und ein Balkon auf der westlichen Giebelseite. Auf der Nordseite des Daches werden zwei Dachgauben errichtet. Die östliche Gaube ist 4,00 m breit und 5,00 m vom Ostgiebel entfernt. Die westliche Gaube ist 6,50 m breit und 5,50 m vom Westgiebel entfernt.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- 2.3 Dachaufbauten
 - Dachaufbauten sind nur auf Dächern ab 35° zulässig
 - Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten
 - Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,50 m sind zu untergliedern

- 2.4 Traufhöhe
 - Die Traufhöhe (...) darf max. 3,60 m betragen.

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.

Im Plangebiet wurde bereits von der festgesetzten Traufhöhe und der Einzellänge der Dachaufbauten befreit.

Die geplante Dachneigung auf der Nordseite ist mit 33° nur geringfügig flacher als die Neigung, ab der laut Bebauungsplan Dachaufbauten errichtet werden dürfen.

Angesichts des relativ breiten Daches auf der Südseite ist das Verhältnis von Dacheinschnitt (ca. 5,00 m) zu Dachlänge (23,50 m), das aus der die Festsetzung im Bebauungsplan resultiert, gewahrt. Die gesamte Dachfläche ist durch Rücksprünge untergliedert, so dass das gesamte Bauwerk weniger massiv erscheint.

Daher schlägt die Verwaltung dem vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. 1-geschossiger Badanbau an bestehendes Wohnhaus und Überdachung mit Photovoltaik, Gemarkung Feldstetten

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Anbau eines Raumes an die Ostseite des bestehenden Wohnhauses. Dieser hat die Außenmaße 4,00 m x 4,00 m in der Grundfläche und soll mit dem Bad des Bestandsgebäudes verbunden werden. Ebenfalls auf der Ostseite in Verlängerung des geplanten Raumes Richtung Süden soll eine Terrasse mit einer Länge von 5,60 m und einer Breite von 4,00 m errichtet werden. Die Traufhöhe des an die Ostseite angeschleppten Daches mit einer Neigung von 12,5° beträgt 2,33 m. Das Dach erstreckt sich sowohl über das neue Bad als auch über die geplante Terrasse.

Auf der Südseite des Bestandsgebäudes soll auf einer Länge von 11,50 m und einer Breite von 3,30 m ein Dach mit einer Neigung von 10° auf einer Stahlkonstruktion angeschleppt werden. Dieses Dach wird mit PV-Modulen eingedeckt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berg“ vom 24.09.1970 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

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.

Der Anbau liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Allerdings wurden seinerzeit die Baugrenzen nur mit der Größe eines üblichen Wohnhauses festgesetzt. Die Ansprüche an das Wohnen haben sich in den letzten 45 Jahren geändert. Sowohl die Grundstücksgröße als auch die ausreichenden Abstände zur Grundstücksgrenze lassen nach Auffassung der Verwaltung eine Befreiung zu.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der Terrasse und der angeschleppten Photovoltaikanlage handelt es sich um solche Nebenanlagen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Nutzungsänderung; Rinderstall, Tenne, Stroh- und Getreidelager in Winterstall für Schafe, Gemarkung Feldstetten

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, ein bestehendes Wirtschaftsgebäude in einen Schafstall zum Winteraufenthalt der Tiere umzunutzen. Das Gebäude hat eine Länge von 15,90 m und eine Breite von 10,35 m.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ allgemein zulässig.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Neubau eines Geschäftshauses mit Gewerbeflächen und Büroräumen, Gemarkung Feldstetten

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Gebäudes auf der Westseite eines bestehenden Fabrikationsgebäudes. Das Gebäude hat die Außenmaße von 12,99 m x 10,24 m in der Grundfläche. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gewerberaum, ein Büro und ein WC. Auf der Nordseite führt eine Stahlterasse zum Obergeschoss. Dort sind 3 Büros sowie 2 Technikräume bzw. WC eingeplant. Die Traufhöhe beträgt 6,64 m. Die Firsthöhe ist mit 9,55 m vermaßt. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30°.

Entlang des Westgiebels des geplanten Gebäudes sollen zwei neue Stellplätze errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es liegt ein Baulinienplan vom 13.07.1878 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 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO „Geschäfts- und Bürogebäude“ und „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Errichten eines Sattel-/Walmdaches auf vorhandene Garage, Gemarkung Machtolsheim

7.2 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Satteldaches auf einer bestehenden Garage an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Garage wurde auf einer Länge von 5,99 m auf der Grundstücksgrenze errichtet. Die Traufhöhe beträgt 3,00 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 16°. An der östlichen Grundstücksgrenze wird es abgewalmt, um die an der Nachbargrenze zulässige Wandfläche nicht zu überschreiten.

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.

7.2 Beschlussvorschlag

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

8. Einbau einer Wohnung in bestehende Scheuer, Gemarkung Machtolsheim

8.2 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Einbau einer Wohnung in eine bestehende Scheune. Diese hat die Außenmaße 14,94 m x 14,62 m in der Grundfläche. Im Erdgeschoss befinden sich eine Garage mit einer Zufahrt von Norden über die Bergstraße sowie diverse Abstellräume. Im Dachgeschoss wird eine Wohnnutzung eingerichtet. Auf der Ostseite wird das Dach angehoben. Die neue Traufhöhe liegt bei 5,22 m. Diese Dachhälfte hat eine Neigung von 15°. Auf der Westseite des Daches wird die südliche Hälfte ebenfalls angehoben, so dass eine Gaube mit einer Breite von 4,54 m und einer Dachneigung von 15° entsteht. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 8,44 m

An der östlichen Gebäudewand soll ein Carport mit einer Länge von 6,00 m und einer Breite von 5,00 m angebaut werden. Das Pultdach mit einer Traufhöhe von 2,73 m und einer Neigung von 5° wird an diese Gebäudewand

angeschleppt. Daran Richtung Süden wird eine 5,00 m breite Terrasse bis zur südlichen Nachbargrenze errichtet.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es liegt eine Baulinie vom 14.04.1899 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. 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.

8.2 Beschlussvorschlag

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

9. Erweiterung der bestehenden Lagerhalle, Rosengasse, Gemarkung Machtolsheim

9.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt auf die Nordseite einer bestehenden Lagerhalle einen Erweiterungsanbau mit den Außenmaßen 13,63 m x 6,00 m in der Grundfläche. Die bestehende nördliche Außenwand wird entfernt und die beiden Gebäude miteinander verbunden. Das Pultdach mit einer Dachneigung von 7° wird an der bestehenden Lagerhalle angeschleppt und mit Trapezblech eingedeckt. Die Traufhöhe beträgt 4,60 m.

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 „Lagerhäuser“ allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

9.2 Beschlussvorschlag

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

10. Geplanter Wintergarten und Dachgeschossausbau mit Dachaufbauten, Gemarkung Machtolsheim

10.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen im Erdgeschoss den Anbau eines Wintergartens mit den Maßen 6,65 m x 6,25 m in der Grundfläche. Dieser wird als Flachdach ausgeführt.

Das Dachgeschoss soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dazu werden auf der Nordseite des Daches zwei Gauben errichtet. Die östliche Gaube hat eine Länge von 3,00 m und einen Abstand zum Ostgiebel von 2,10 m. Die westliche Gaube hat eine Länge von 4,90 m und einen Abstand zum Westgiebel von 1,40 m. Der Abstand zwischen den Gauben beträgt 1,52 m. Die 0,50 m unter dem First angeschleppten Dachflächen haben eine Neigung von 15°. Das Dach des Hauptgebäudes hat eine Neigung von 35°.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem großen Stein 2. Änderung“ vom 04.06.1992 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

-2.3 Dachaufbauten
und Dacheinschnitte

- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (...) darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten

- Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,0 m nicht überschreiten

- Ihre Höhe darf, jeweils gemessen von Oberkannte Sparren max. 1,4 m betragen

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.

Um Wohnfläche zu schaffen, das Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können und auf heutige Verhältnisse anzupassen, ist eine Überschreitung der Gesamtlänge der Gauben und auch einer einzelnen Gaube vertretbar. Um auch vernünftige Raumhöhen zu erreichen, ist eine geringfügige Erhöhung der Gauben um 0,20 m nach Auffassung der Stadtverwaltung auch in Absprache mit dem LRA A-D-K vertretbar.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

10.2 Beschlussvorschlag

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

11. Neubau eines Mastschweinestalls mit Güllegrube, Mistplatte und Weideinzäunung; Nachgenehmigung einer bestehenden Stahlleichtbauhalle, Gemarkung Laichingen

11.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Mastschweinestalls mit den Außenmaßen 15,49 m x 6,49 m in der Grundfläche. Im Gebäude ist entlang der Nordwand ein 1,20 m breiter Flur zur Andienung der 3 Boxen für die Mastschweine. Diese Boxen sind jeweils 4,90 m lang und 4,59 m breit. Auf der Südseite des Stallgebäudes befindet sich auf der gesamten Gebäudelänge der Auslauf für die Mastschweine jeweils abgetrennt für jede Box. Auf der Westseite des geplanten Stalls befindet sich eine 10,00 m lange und 8,00 m breite Mistplatte. Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt 3,00 m. Die Firsthöhe ist mit 4,50 m vermaßt. Die Dachneigung des nach Süden geneigten Pultdaches beträgt 25°. Die Dachfläche wird mit PV-Modulen überdeckt.

Nördlich des geplanten Mastschweinestalls ist ein 3,00 m tiefer Gülletiefbehälter mit einem Fassungsvermögen von 150 cbm und einem Durchmesser von 8,00 m.

Auf dem Flurstück wurde bereits eine Stahlleichtbauhalle (Rundbogenhalle) mit den Außenmaßen 30,00 m x 10,00 m und einer Höhe von 5,75 m errichtet.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bauherr betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist gegeben, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Die Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden eingehalten, die Erschließung ist gesichert, so dass die Verwaltung vorschlägt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

11.2 Beschlussvorschlag

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

12. Neubau einer Garage, Gemarkung Laichingen

12.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Garage an der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 8,99 m. Auf der Südseite hat sie eine Breite von 4,98 m. Auf der Nordseite hat sie eine Breite von 3,89 m. Die Traufhöhe auf der Südseite beträgt 3,00 m und auf der Nordseite 2,92 m. Die Firsthöhe ist mit 5,52 m vermaßt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt

30°. Auf der Westseite ist das Dach abgewalmt, damit die an der Nachbar-
grenze zulässige Wandfläche eingehalten wird.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Südost und Krähenlauh“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Mischgebiet
(MI) nach § 6 BauNVO. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen
Baugebieten allgemein zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine
anderen Festsetzungen dazu getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

12.2 Beschlussvorschlag

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

13. Aufbau einer Dachgaube auf der Nordfläche, Gemarkung Laichingen

13.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Aufbau einer Dachgaube auf ein bestehendes
Wohngebäude auf der Nordseite des Satteldaches. Die Gaube hat eine Breite
von 5,74 m und eine Höhe von 1,80 m ab Oberkante Dachsparren. Die Dach-
neigung der angeschleppten Dachgaube beträgt 16,5°. Zum westlichen Ort-
gang ist der Abstand 1,22 m, zum östlichen Ortgang 3,37 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Grüb-
ler“ vom 22.10.1979 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind „Wohngebäude“ all-
gemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- 2.3 Dachaufbauten
- Dachaufbauten sind unzulässig

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

Im Plangebiet wurde bereits von der Festsetzung der Dachaufbauten befreit
(Kapuzinerweg 22, 1993). Daher sieht die Verwaltung hier ebenfalls eine Be-
freiung als vertretbar an.

13.2 Beschlussvorschlag

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

B Bauvoranfrage

14. Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines 6 - Familienhauses mit Tiefgarage, Gemarkung Laichingen

14.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage. Die Außenmaße des Wohngebäudes betragen 24,48 m x 8,16 m in der Grundfläche. Die Firsthöhe liegt bei 10,70 m, die Traufhöhe bei 6,90 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 45°.

Auf der Südseite an der Ostecke des Untergeschosses ist die Abfahrt in die Tiefgarage mit 4 PKW-Stellplätzen. Im UG befinden sich die Abstellräume für die Wohnungen sowie Wasch-, Technik- und Fahrradraum.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, der Treppenraum und der Aufzug. Dies setzt sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss fort. Auf der Südseite des Gebäudes befinden sich im OG und im DG jeweils zwei Balkone mit einer Länge von 3,60 m. Diese kragen 1,50 m aus. Auf der Nord- und Südseite des Daches befinden sich jeweils zwei Dachgauben mit einer Einzellänge von 7,00 m (= 14,00 m).

An der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze sollen jeweils als Grenzbebauung an der Nachbargrenze Garagen mit 6,00 m x 3,00 m mit Flachdächern errichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Trieb“ vom 26.07.1990 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung | - Zahl der Vollgeschosse |
| - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung | - GRZ 0,4 |
| | - GFZ 0,5 |
| - 1.4 Garagen und Nebenanlagen | - Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verknüpfen oder mit gleicher Neigung in das Dach des Wohngebäudes einzubeziehen. |
| - 2.1.2 Dachneigung | - Dachneigung 28°- 38° |

- 2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten

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 geplante Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist ein Verstoß gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes. Es sind hier die Grundzüge der Planung berührt. Damit fällt die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB weg. Damit sollte die Bauvoranfrage nach Ansicht der Verwaltung abgelehnt werden.

Entlang der Hirschstraße haben die Bestandsgebäude in diesem Bereich teilweise 2 Vollgeschosse. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit über die bestehende Bebauung überstülpt. Um dem städtebaulichen Gedanken und Ziel der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, sollte die Möglichkeit erörtert werden, den Bebauungsplan abzuändern.

14.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage nicht zu und verwehrt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 30.05.2014

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister