

Vorlage

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 15.10.2014 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Erweiterung der bestehenden Scheuer, Gemarkung Machtolsheim

1.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung einer bestehenden Scheune im südwestlichen Bereich seines Grundstücks. Dabei wird der südliche Teil des Bestandsgebäudes mit 5,00 m x 2,50 in die geplante Erweiterung mit integriert. Die Außenmaße des neuen Gebäudes sind 7,60 m x 8,00 m in der Grundfläche. Der westliche Teil des Erweiterungsbaues erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 53°, einer Firsthöhe von 6,15 m und einer Traufhöhe von 2,85 m. Auf der Westseite des Erweiterungsbaus wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von 23° und einer Traufhöhe von 3,20 m. Die Tragkonstruktion und Außenwände werden als Fachwerk und das Dach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung ausgeführt. Das Oberflächenwasser wird in einer Mulde (12,3 m²) auf dem Grundstück versickert.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Zudem existiert eine Baulinie vom 23.06.1869. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB. Sie ist gegeben, wenn das Bauvorhaben dem Baulinienplan nicht widerspricht. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren.

Dort sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (...) landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (= Scheune) allgemein zulässig.

Nachbareinwendungen liegen nicht vor.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Einbau einer Dachgaube, Anbau Eingangsbereich, Gemarkung Machtolsheim

2.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen auf der Westseite einen Anbau an das bestehende Wohnhaus. Auf der Südseite hat der Anbau eine Länge von 7,56 m, und entlang der Westseite eine Länge von 11,47 m. Von der Nordseite her soll auf einer Breite von 3,50 m und einer Länge von 4,09 m ein überdachter Eingangsbereich, der auch als Kfz-Stellplatz genutzt werden kann, entstehen. Der Anbau hat eine Wandhöhe von insgesamt 3,65 m (davon 0,90 m Attika) und die entstehende Dachfläche wird als Flachdach ausgeführt.

Der derzeitige Eingang wird zurückgebaut und der in diesem Bereich entstehende Raum als Büro genutzt.

Auf der Nordseite des Satteldachs (DN 35°) wird eine Gaube mit einer Breite von 4,00 m errichtet. Diese hat einen Abstand von 0,72 m zur anderen Doppelhaushälfte. Die geplante Gaube mit Flachdach hat eine Höhe von 1,70 von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Unter dem großen Stein“ 2. Änderung vom 04.06.1992 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- 1.3 Garagen
 - 2.3. Dachaufbauten
- Garagen (= Carports) (...) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Dachaufbauten dürfen in Ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten (...). Ihre Höhe darf jeweils von OK Sparren max. 1,40 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.

Mit der geplanten westlichen Wand wird die festgesetzte Baugrenze um 1,50 m überschritten. Das geplante Carportdach überragt mit dem Nordwesteck die Baugrenze um ca. 2,50 m, hält aber noch einen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze ein. Das Carportdach ist freitragend. Durch den Verlauf der Straße „Im Mehdorn“ hat das Baugrundstück die Form eines Dreiecks. Durch die Stellung des Doppelhauses ist die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Daher musste der geplante Anbau ganz nahe an den nordwestlichen Grundstücksbereich gerückt werden, um die Besonnung und Belichtung des Bestandsgebäudes zu erhalten. Die Verwaltung sieht die Überschreitung der Baugrenze mit der Westwand und dem Carportdach noch als geringfügig an und schlägt dem Ortschaftsrat vor, die Befreiung zu erteilen.

Um sinnvoll nutzbare Räume auch im Dachgeschoss zu erhalten, wird sowohl die Länge der Gaube um 1,00 m als auch deren Höhe um 0,30 m überschritten. Da es sich bei der Gaube um ein untergeordnetes Bauteil handelt, schlägt

die Verwaltung vor, auch hier Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Einbau von Gästezimmern im UG und Überbauung der Kegelbahn, Gemarkung Machtolsheim

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung der Zimmer im Untergeschoss des Bestandsgebäudes in Gästezimmer. Dazu sollen diverse Raumänderungen und der Einbau von Wandöffnungen in den Außenwänden vorgenommen werden. Im Erdgeschoss soll auf der Nordwestecke auf der bestehenden Terrasse ein Gastraum mit den Maßen 5,38 m x 4,74 m mit Verbindung zum Bestandsgebäude und Schiebetüren zur Terrasse errichtet werden. Dieser Gebäudeteil hat eine Wandhöhe von 2,80 m (mit 0,20 m Attika) und wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Ebenfalls im Erdgeschoss soll über der bestehenden Kegelbahn auf der Länge von 17,45 m und einer Breite von 6,88 m vier weitere Gästezimmer mit jeweils separaten WC's und Duschen errichtet werden. Diese Zimmer werden über einen 1,50 m breiten und 22,87 m langen Gang auf der Ostseite mit dem Bestandsgebäude verbunden werden. Dieser Anbau erhält ein versetztes Satteldach mit einer jeweils an das bestehende Dach angeglichenen Dachneigung auf der Ostseite von 70° und an der Westseite mit 20° Dachneigung. Die Traufhöhe beträgt auf der Ostseite 3,30 m, und auf der Westseite aufgrund der Topografie 5,20 m.

Auf der Nordseite des Baugrundstücks mit Zufahrt von der Adlerstraße her entstehen zwei von insgesamt 19 Stellplätzen. Auf der Ostseite des Grundstücks sind die restlichen 17 Stellplätze mit Zufahrt von der Falkenstraße her geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 11.009.1967 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Im Bebauungsplan ist im Textteil unter Nr. 1 festgesetzt, dass „Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauNVO zugelassen sind“. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Das Baugrundstück liegt verkehrsgünstig am westlichen Ende des Plangebiets. Somit müssen die zukünftigen Übernachtungsgäste nicht durch das

Wohngebiet fahren. Die geplante Bebauung auf der bestehenden Kegelbahn ist zu den östlich gelegenen Wohngebäuden 22,50 m bzw. 25,00 m entfernt. Die Gästezimmer liegen auf der westlichen, von der Wohnbebauung abgewandten Seite. Die Verwaltung sieht in der Nutzung auch die Möglichkeit, den Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt Laichingen zu verbessern und schlägt daher vor, dem Bauvorhaben und der Nutzungsänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Erstellung eines Carports an die best. Garage/Wohnhaus, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Carport entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit den Außenmaßen 8,59 m x 8,30 m in der Grundfläche. Die Wandhöhe beträgt mit einschließlich Attika 3,00 m. Der Carport wird mit einem Flachdach ausgeführt. Der Abstand zum Finkenweg beträgt 1,65 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finkenweg“ vom 19.10.1971 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben verstößt gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans:

-I.4 Stellung der Gebäude und Garagen

- (...) Garagen sind (...) an das Haus mit gleicher Dachneigung anzubauen.

-Baugrenze

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.

Im Bereich Finkenweg 46 wurde mit Baugenehmigung vom 27.12.1988 bereits eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Doppelgarage erteilt.

Von der Dachform kann nach Ansicht auch befreit werden, da es sich um ein untergeordnetes Gebäude handelt und es sich an dieser Stelle nicht in das Dach des Hauptgebäudes integrieren lässt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

4.2 Beschlussvorschlag:

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

5. Erweiterung des Betriebsgebäudes (Anbau Montagehalle, Anbau Presshalle) -Tekturänderung-, , Gemarkung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 05.02.2014 (BU-Nr. 010/2014) vorgestellt. Nun wurde eine Tekturänderung eingereicht. Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde entlang der Ostseite des Anbaus (Montagehalle 1a und Pressenhalle 1b) in einer Höhe von 7,50 m ein Fensterband eingebaut.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bleibt von der Tekturänderung unberührt.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Errichtung einer Werbeanlage, Gemarkung Laichingen

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von 5,30 m und einer Ansichtsfläche von ca. 3,00 m x 4,00 m. Der Abstand zur K7423 beträgt 20,00 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Industriegebiet Ost“ vom 31.07.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig.

Bei dieser Werbeanlage handelt es sich nicht um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung als eine Nebenanlage, sondern um eine Hauptnutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Teilabbruch, Umbau und Erweiterung Bürogebäude, , Gemarkung Laichingen

7.1 Sachdarstellung

Nachdem die energetische Sanierung und die Aufstockung des Hauptgebäudes der Volksbank Laichingen in der Bahnhofstraße abgeschlossen ist und der Betrieb wieder aufgenommen wurde, beabsichtigt die Bauherrin nun den Teilabbruch und den Umbau sowie die Erweiterung des bestehenden Gebäudes in der Gartenstraße, in dessen Räumlichkeiten während der Umbauphase der Bankbetrieb ausgelagert war.

Nun sollen im Untergeschoss die Räume teilweise umgebaut und umgenutzt werden. Neben der geänderten Raumaufteilung wird in das Gebäude ein Aufzug eingebaut. Im Erdgeschoss werden ebenfalls die Zwischenwände entfernt und neue an anderer Stelle errichtet. Dies setzt sich auch im 1. Obergeschoss fort. Das bestehende Dachgeschoss des westlichen Gebäudeteils wird abgebrochen. Dort wird ein 2. Obergeschoss errichtet. Dieser Gebäudeteil erhält ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 4°. Die Firsthöhe beträgt 9,34 m und die Traufhöhe 9,02 m.

Bei der östlichen Gebäudehälfte wird ebenfalls das bestehende Dach abgebrochen und durch ein 2. Obergeschoss ersetzt. Die Gebäudehöhe beträgt mit Attika (0,80 m) 9,80 m.

Das auf der Südseite bestehende Technikgebäude wird ebenso wie die sich auf der Nordostecke befindende Garage abgebrochen.

Entlang der Nordseite des Gebäudes werden vier Stellplätze errichtet. Der derzeitige Hofbereich wird umgestaltet. Fünf Stellplätze werden quer zur Gartenstraße errichtet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Baulinienplans aus dem Jahr 1893, der parallel zur Gartenstraße eine Baulinie festsetzt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 „Geschäfts-Büro und Verwaltungsgebäude“ allgemein zulässig.

In der Straßenabwicklung ist ersichtlich, dass das Gebäude Bahnhofstraße 11 als viergeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt. Auch die Gebäude Bahnhofstraße 19 (Volksbank GBH 12,61) und Gartenstraße 9 (bruderhausDiakonie TH 8,80 m; FH 11,17 m) haben drei Vollgeschosse.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

7.2 Beschlussvorschlag

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

8. Neubau einer Fluchttreppe, Gemarkung Laichingen

8.1 Sachdarstellung

Der Bauherr muss aus Brandschutzgründen auf die Westseite des bestehenden Gebäudes eine Außentreppe zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges als Resultat einer durchgeführten Brandverhütungsschau errichten. Diese geht über vier Stockwerke. Das Bestandsgebäude hat einen Abstand von 4,47 m zur westlichen Nachbargrenze. Die Fluchttreppe hat einen Durchmesser von 2,34 m und einen Abstand zur Nachbargrenze von 1,98 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz“ vom 06.04.1995 mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB1). Dort sind gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (= Hotel) allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird verstoßen:

- Baugrenze Die Fluchttreppe liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Baugrenze wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1995 entlang der bestehenden Gebäude festgesetzt. Durch jetzt neu eingeführte Brandschutzbestimmungen sind nachträglich weitere Fluchtmöglichkeiten nachzuweisen (sogenannter zweiter Fluchtweg). Diese können im vorliegenden Fall auch aus Platz- und ästhetischen Gründen nicht auf der Ostseite entlang der Radstraße errichtet werden. Deshalb schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, für die Fluchttreppe von der festgesetzten Baugrenze zu befreien.

8.2 Beschlussvorschlag

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

B Bauvoranfragen

9. Abriss best. Gebäude und Neubau von Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, , Gemarkung Machtolsheim

9.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten. Die Außenmaße betragen 22,84 m x 13,00 m in der Grundfläche. Jede Einheit hat eine Breite von 5,71 m und eine Länge von 13,00 m. Die Eingänge liegen jeweils auf der Nordseite. Auf der Südseite befinden sich die Terrassen. Das symmetrische Satteldach hat

eine Dachneigung von 28°. Die Firsthöhe beträgt 7,34 m. Die Traufhöhe liegt bei 4,32 m auf der Nordseite und bei 3,45 m auf der Südseite. Auf der Nord- und Südseite sind jeweils zwei Zwerchgiebel mit Flachdach vorgesehen.

An der nordöstlichen Grundstücksecke sollen vier Garagen nebeneinander errichtet werden. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sollen jeweils zwei Stellplätze errichtet werden.

Bei der Bauvoranfrage sind drei Fragestellungen zu beantworten. Die Fragestellung 1 berührt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

Das Grundstück liegt 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.

Die zwei weiteren Fragestellungen sind:

2. Prüfung auf Bestand von landwirtschaftlichen Anwesen Flst. 4219, Emissionsschutz (-radien).
3. Vorhandensein eines Bodendenkmals (Bodendenkmalschutz) auf Flst. 4219.

Zu Frage 2:

Die untere Baurechtsbehörde prüft im Rahmen der Bauvoranfrage, welche Immissionsradien zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen einzuhalten sind. Von Seiten der Verwaltung sind keine grundsätzlichen Genehmigungshindernisse ersichtlich.

Zu Frage 3:

Nachweislich der Liste der Kulturdenkmale – Teil A 2 „unbewegliche Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte“ mit Stand 09.04.1996 gibt es auf dem Baugrundstück keine Bodendenkmale.

Da das beantragte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, schlägt die Verwaltung dem Ortschaftsrat vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

9.2 Beschlussvorschlag:

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

C Kenntnisgabeverfahren

10. Abbruch einer Doppelhaushälfte nach Brandschaden, Gemarkung Feldstetten

10.1 Sachdarstellung

Nachdem das Teilgebäude bereits mehrfach von Brandstiftung heimgesucht wurde, beabsichtigt die Eigentümerin jetzt den Abbruch.

10.2 Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 08. Oktober 2014

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister