

## **Vorlage**

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 17.12.2014 (öffentlich).

# **1. Bauanträge und Bauvoranfragen**

## **A. Baugenehmigungsverfahren**

### **1. Einbau einer Dachgaube und Eingangsüberdachung, Gemarkung Machtolsheim**

#### **1.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer Dachgaube auf der Nordseite des Bestandsgebäudes und die Überdachung des Treppenaufgangs zum Hauseingang auf der Nordseite des Gebäudes. Das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 33° wird dazu auf einer Breite von 5,37 m über dem Treppenaufgang verlängert und hat eine Höhe von 2,83 m ab Oberkante bestehender Geländeoberfläche. Die Dachgaube hat eine Breite von 5,37 m und einen Abstand zum Ortgang am Ostgiebel von 5,21 m und zum Ortgang am Westgiebel von 4,63 m. Die Gaube hat eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante Dachsparren. Das Dach der Gaube ist mit ca. 2° zum First hin geneigt. Auf der Südseite des Daches wird 1,30 m langes und 1,00 m breites Dachflächenfenster eingebaut.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Hasengässle“ vom 18.02.1974 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird verstoßen:

-2.10 Dachaufbauten

-Dachaufbauten sind nicht gestattet

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 Plangebiet wurde bereits mehrfach von der Festsetzung befreit und Dachgauben zugelassen. Die Gaube ist von ihrer Dimension her städtebaulich ver-

tretenbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

## **1.2 Beschlussvorschlag**

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

## **2. Neubau eines Garagengebäudes, Gemarkung Laichingen**

### **2.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Garagengebäudes. Dazu hat er einen Bauvorbescheid mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Finkenweg“ vom 19.11.1977 erhalten. Auf die Bauvoranfrage vom 04.07.2014 und die BU-Nr. 080/2014 C 6 und das Protokoll vom 23.07.2014, § 1 C 6, wird hiermit verwiesen. Jetzt hat der Bauherr einen Bauantrag eingereicht.

Von Westen her beginnt ein Gebäudeteil mit einer Grundfläche von 6,22 m x 2,60 m mit einem Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 1,00 m und zur südlichen Grundstücksgrenze von 6,10 m. Der nächste Gebäudeteil hat eine Grundfläche von 12,36 m x 2,60 m und einen Abstand von 1,20 m zur südlichen Grenze. Im Anschluss an diese Gebäudeteile Richtung Osten schließen sich zwei weitere Gebäudeteile mit einer Grundfläche von 12,36 m x 2,60 m direkt auf der südlichen Grundstücksgrenze und einer Grundfläche von 9,00 m x 2,59 m mit einem Abstand von 4,30 m zur südlichen Grenze an. Diese Untergliederung soll das Bauwerk als nicht so massiv erscheinen lassen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze hat die Garage eine Wandhöhe von 2,99 m. Das Garagengebäude soll zum Abstellen von Oldtimer-Fahrzeugen dienen. Das vorgesehene Flachdach soll begrünt werden. Die Zufahrt zu allen Garagenabteilen, die im inneren miteinander verbunden sind, erfolgt über den Finkenweg. Im Bereich der Einfahrt vom Finkenweg soll ein Teich angelegt werden. Das Oberflächenwasser wird über Sickersmulden im Südwest- und Südostbereich der Garage abgeleitet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Finkenweg“ vom 19.11.1977 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Bauvorhaben ist dann planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- I.4 Stellung der Gebäude und Garagen
- (...) Garagen sind an den dafür ausgewiesenen Stellen oder an das Haus mit gleicher Dachneigung anzubauen. (...) Freistehende Einzelgaragen sind unzulässig.

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.

Bereits im Jahr 2009 wurde auf dem Baugrundstück von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Garagen (und Carports) befreit. Angesichts der Größe des Grundstücks und der Lage des zukünftigen Gebäudes hat die Verwaltung aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die erforderlichen Befreiungen und schlägt dem Bauausschuss daher vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen.

## **2.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B Bauvoranfragen**

### **3. Anbau Büroflächen, Einhausung Außentreppe, Gemarkung Laichingen**

#### **3.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf der Ostseite. Dazu soll ein eingeschossiger Büroanbau mit einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 15,00 m errichtet werden. Das Dach wird an das bestehende Satteldach in der gleichen Neigung verlängert. Die bisher bestehenden Stellplätze entfallen und werden nördlich des Anbaus eingerichtet. An der Nordostecke des Fabrikgebäudes soll eine bestehende Außentreppe auf einer Breite von 1,69 m und einer Länge von 5,86 m überdacht und eingehaust werden. An der Nordwestecke soll ein Silo entfernt und der Innenraum um diese Fläche (3,00 m x 3,00 m) erweitert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „8. Änderung Südost und Krähenlau“ vom 19.02.2004 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird verstoßen:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| -1.4 Überbaubare Grundstücksfläche | -Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. |
|------------------------------------|---|

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.

Um dem vermehrten Raumbedarf der in dem Fabrikgebäude angesiedelten verschiedenen Gewerbebetriebe gerecht zu werden und da es sich bei dem Anbau um ein im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gebäudes untergeordnete

Erweiterung handelt, sieht die Verwaltung hier die Möglichkeit einer Befreiung von der festgesetzten Baugrenze. Zusätzlich grenzt der Anbau an die Roberts-Bosch-Straße. Diese ist ausreichend breit und übersichtlich, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Die durch die Erweiterungsmaßnahmen entfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle auf dem Baugrundstück neu errichtet.

### **3.2 Beschlussvorschlag**

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

## **C Kenntnisgabeverfahren**

### **4. Anbau von Kellerräumen und Anbau von Wohnräumen an der Ostseite des best. Wohnhauses, Gemarkung Laichingen**

#### **4.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Erweiterung des Kellers im Süden. Im Erdgeschoss wird auf einer Grundfläche von 7,00 m x 5,00 m ein weiteres Zimmer angebaut. Entlang der Ostseite des Bestandsgebäudes werden über der bestehenden Garage weitere Wohnräume auf einer Fläche von 11,53 m x 3,57 m im Obergeschoss errichtet. Auf der südlichen Dachseite wird ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 4,00 m errichtet, der sich 1,70 m über dem Anbau im Erdgeschoss ausdehnt. Die Dachfläche des Anbaus soll als Balkon genutzt werden. Eine Fläche im angebauten Dachspitz soll als Spielebene genutzt werden. Auf der Nord- und Südseite des östlichen Anbaus wird jeweils eine Gaube mit der Breite von 1,50 m und einer Höhe von 2,20 m ab Oberkannte Sparren errichtet. Der Abstand zum Ortgang beträgt 1,20 m. Der First des Anbaus (jeweils FH 8,70 m) ist zum First des Bestandsgebäudes versetzt. Die Dachneigung ist mit 40° jedoch gleich wie beim bestehenden Satteldach. Der Zwerchgiebel und die Gauben haben symmetrische Satteldächer mit 30° Dachneigung. Die Traufhöhe des Anbaus beträgt 3,80 m und ist der Traufhöhe des Bestandsgebäudes angeglichen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindensteig II“ vom 18.04.1989 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Gegen folgende örtliche Bauvorschriften wird verstoßen:

-11. Dachaufbauten

Dachaufbauten (...) müssen mindestens 1,5 m von der Stirnseite des Gebäudes entfernt sein.

Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von OK Sparren, max. 1,2 m betragen.

-12. Traufhöhe

Die Traufhöhe (...) darf bei eingeschossigen Gebäuden max 3,50 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.

Von der festgesetzten Traufhöhe wurde im Plangebiet bereits befreit (Schubertweg 26, 4,00 m statt 3,50 m; Haydnweg 8, 4,76 m statt 3,50 m). Vom Abstand zum Ortgang wurde ebenfalls befreit (Schubertweg 21). Die Verwaltung empfiehlt zudem die Befreiung von der maximalen Höhe der Dachaufbauten von 1,20 m ab Sparren auf hier 2,20 m (Gaubenfirst), um tatsächlich nutzbaren Wohnraum zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauverhaben.

#### **4.2 Beschlussvorschlag:**

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

### **5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage, Gemarkung Suppingen**

#### **5.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes mit den Außenmaßen 9,01 m x 8,20 m in der Grundfläche. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohn- und Esszimmer noch die Küche und ein Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Schlafzimmer die Kinderzimmer und das Bad. An der Südwestecke des Wohngebäudes wird eine Terrasse mit einer Länge von 8,40 m und einer Breite von 5,50 m errichtet. Die Traufhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe ist mit 8,15 m vermaßt. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 45°.

Entlang der östlichen bzw. nördlichen Nachbargrenze wird auf einer Länge von 7,00 m eine Garage auf der Grenze errichtet. Diese hat eine Breite von 3,00 m. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus wird ein Carport mit einer Länge von 7,22 m und einer Breite von 3,30 m errichtet. Die Garage hat eine Wandhöhe von 2,70 m und ebenso wie der Carport ein Flachdach.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Dort sind gemäß § 4 Abs. 2. Nr. 1 „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Gegen folgende örtliche Bauvorschrift wird verstoßen:

-2.2 Dachform und Dachneigung

Nach Einschrieb im Lageplan lt. Nutzungsschablone  
Dachneigung 30° - 40°

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 Überschreitung der Dachneigung um 5° kann noch als geringfügig angesehen werden. Mit einer größeren Dachneigung kann das Dachgeschoss besser ausgenutzt werden. Die maximale mögliche Firsthöhe wird trotzdem nicht erreicht.

Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, von der festgesetzten Dachneigung zu befreien und der Überschreitung zuzustimmen.

## **5.2 Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 08. Dezember 2014

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle  
Sachbearbeiter

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister