

Vorlage

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 27.07.2015 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau von zwei Dachgauben auf bestehendes Gebäude, Am Mehldorn, Gemarkung Machtolsheim

1.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung von zwei Dachgauben auf der Südseite des bestehenden Satteldaches. Die westliche Gaube ist 1,60 m breit und 1,32 m vom westlichen Giebel entfernt. Die östliche Gaube ist ebenfalls 1,60 m breit und 1,38 m vom östlichen Giebel entfernt. Zwischen den beiden Gauben ist ein Abstand von 2,27 m. Die Dachneigung ist mit 18° angegeben. Die Höhe ab Oberkante Dachsparren beträgt 1,80 m.

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.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- | | |
|--------------------------|---|
| -2.3 Dachaufbauten (...) | -Dachaufbauten (...) müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von Oberkannte Sparren, max. 1,40 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.

Da es sich um eine Doppelhaushälfte mit einem verhältnismäßig schmalen Dach handelt, die Abstände zu den Ortgängen als ausreichend erscheinen und von der Traufe der Gauben bis zum Dachfirst noch ein Abstand von 2,75

m besteht, schlägt die Verwaltung vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Errichtung einer Dachgaube, Rosenweg, Gemarkung Suppingen

2.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer Dachgaube auf die Nordostecke des Bestandsdaches (Satteldach DN 41°). Die Gaube hat eine Länge von 7,35 m und eine Höhe ab Oberkannte Sparren von 2,30 m. Die Dachneigung des angeschleppten Daches ist mit 15° angegeben. Zum östlichen Ortsgang beträgt der Abstand 0,50 m.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Errichtung einer Werbeanlage, Dorfstraße, Gemarkung Suppingen

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Werbeschildes im Gartenbereich seines Grundstücks mit einer Höhe von 2,70 m und einer Breite von 0,80 m. Die Ansichtsflächen der beiden Seiten betragen zusammen ca. 2,60 m². Der seitliche Abstand zum Gehweg beträgt 1,00 m, zur Dorfstraße 2,50 m.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als Dorfgebiet gemäß § 5 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.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Neubau Garage an bestehendes Wohnhaus, Platzgasse, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau einer Garage mit den Außenmaßen 6,80 m x 3,04 m in der Grundfläche entlang der nördlichen Nachbargrenze und an die bestehende Garage. Das Pultdach mit einer Neigung von 13,5° ist nach Norden geneigt. Die Traufhöhe ist mit 2,85 m angegeben. Die Firsthöhe beträgt 3,65 m.

Für die Oberflächenentwässerung der Garage ist in den Bauantragsplänen der Anschluss über eine bestehende Zisterne an die Ortskanalisation geplant. Eine Aussage über einen atypischen Fall liegt nicht vor. Für die Dachfläche von ca. 24,00 m² würde eine Sickerfläche von ca. 3,60 m² benötigt.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Neubau einer Lagerhalle für Heu und Stroh, Lindensteig, Gemarkung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit den Außenmaßen 20,34 m x 12,00 m in der Grundfläche. Die Traufhöhe beträgt 6,00 m. Die Firsthöhe ist mit 7,60 m vermaßt. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches in Ost-West-Ausrichtung ist mit 15° angegeben.

Das Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenschicht in eine um 30,00 m² großen, 0,30 m tiefen und 9,00 m³ fassenden Erweiterung einer Sickermulde für bereits bestehende Gebäude und bauliche Anlagen versickert werden.

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 BauGB werden mit dem Vorhaben erfüllt.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Anbringung von Werbeanlagen, Geislinger Straße, Gemarkung Laichingen

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt im Rahmen des corporate design Ersatz und die teilweise Vergrößerung von bestehenden Werbeanlagen. Der an der Südwestecke des Grundstücks stehende Werbepylon wird an der gleichen Stelle ersetzt. Er hat eine Höhe von 6,10 m und eine Breite von 1,20 m und ist damit um 0,90 m höher und 0,60 m schmaler als der bestehende Pylon. Ebenfalls an der Südwestecke wird ein neuer Werbepylon mit einer Höhe von 2,60 m und einer Breite von 1,60 m neu errichtet. Dieser ist aber vom Einmündungsbereich in die Geislinger Straße abgerückt und stellt keine Verschlechterung des Einblicksbereichs in die Geislinger Straße dar. Die an der Attika des Gebäudes auf der West-, Südwest- und Südseite angebrachten Schriftzeichen werden durch selbstleuchtende Buchstaben mit einer Länge von 7,34 m und einer Höhe von 0,80 m sowie einer Länge von 2,70 m und einer Höhe von 0,65 m ersetzt. Die an der Südostecke bestehenden Fahnenmasten werden ebenfalls ersetzt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südost und Krähenlau“, vom 22.09.1981, der für das Baugrundstück ein „Gewerbegebiet 2 (GE 2)“ festsetzt. Werbeanlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und damit als solche in allen Baugebieten an der Stätte der Leistung allgemein zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn nichts anderes festgesetzt ist, in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen (Nebenanlagen) zugelassen werden.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- A.3 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 13. (...) Innerhalb des 20-m-Schutzstreifen dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Werbeanlagen errichtet werden.

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.

Bei diesen Werbepylonen, Hinweisschildern und Fahnenmasten handelt es sich um Nebenanlagen an der Stätte der Leistung. Die Standorte werden mit durch den Ersatz nicht verändert. Das zusätzlich angebrachte Hinweisschild verschlechtert den Einblick in die Geislinger Straße Richtung Osten nicht. Entlang der Geislinger Straße wurden bereits mehrere Werbeschilder und –pylone außerhalb der Baugrenze in noch geringerem Abstand zur Fahrbahn erstellt. Daher schlägt die Verwaltung vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Abbruch Wohnhaus und Scheune; Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Hirschstraße, Gemarkung Laichingen

7.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit den Außenmaßen 22,24 m x 8,49 m in der Grundfläche. Im Untergeschoss befindet sich auf der Ostseite eine barrierefrei erreichbare Wohnung. Auf der Westseite befinden sich die Keller-, Heiz- und Abstellräume. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt über die Hirschstraße. Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Traufhöhe beträgt im Mittel 4,85 m und die Firsthöhe 8,50 m. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches ist mit 38° angegeben. Der auf der Südseite vorgelagerte Eingangsbereich hat eine Länge von 3,00 m und eine Breite von 1,20 m und eine Dachneigung von 38°.

Auf der südlichen Dachseite sind vier Dachgauben mit einer Länge von jeweils 2,00 m und einer Höhe ab Oberkannte Sparren von 1,20 m und einer Dachneigung von 15° geplant. Auf der nördlichen Dachseite sind ebenfalls vier

Dachgauben mit einer Länge von jeweils 2,00 m und einer Höhe ab OK Sparren von 1,20 m und einer Dachneigung von 15° und eine Dachgaube mit einer Länge von 3,00 m und ansonsten gleicher Höhe und Dachneigung vorgesehen.

Eine Doppelgarage mit Fahrrad- bzw. Kinderwagenunterstellplätzen mit den Außenmaßen 8,60 m x 6,00 m in der Grundfläche soll an der westlichen Nachbargrenze mit einer Wandhöhe von 3,00 m und einem begrünten Flachdach errichtet werden. Zusätzliche PKW-Stellplätze befinden sich längs am Wohngebäude entlang. Die Hoffläche und die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen gepflastert. An der östlichen Nachbargrenze ist der barrierefreie Zugang zur Wohneinheit im Untergeschoss. An der Nordwestecke hinter der Doppelgarage soll ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll nach den Antragsunterlagen in das Kanalnetz entwässert werden, was unzulässig ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Trieb“ vom 10.08.1990 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- Baugrenze

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4

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 Überschreitung der Baugrenze am südwestlichen Gebäudeeck ist mit 0,20 m als geringfügig anzusehen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl um 4,00 m² oder 2,1% ist ebenfalls als geringfügig anzusehen. Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

7.2 Beschlussvorschlag

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

8. Abbruch eines Wohnhauses, Im Brühl, Gemarkung Laichingen

8.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Abbruch eines zweigeschossigen in Ziegelbauweise und mit Massivdecken erstellten Wohnhauses und den Abbruch der nebensehenden mit Hohlblocksteinen und Holzdach errichteten Garage.

Der Abbruch der Gebäude der Gebäudeklasse 1 (freistehende Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis 7m zur Fußbodenoberkante des am höchsten gelegenen oberirdischen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist) ist gemäß § 50 Abs. 3 Nr. 2 LBO verfahrensfrei.

8.2 Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Laichingen, den 23. Juli 2015

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister