

## **Vorlage**

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 16.09.2015 (öffentlich).

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Neubau einer Produktions- und Logistikhalle mit Sozialräumen; Neubau Außenanlagen mit Parkplatz und Zaun; Werbeanlagen, Carl-Zeiss-Straße, Gemarkung Machtolsheim**

##### **1.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer Produktions- und Logistikhalle in einem ersten Bauabschnitt mit den Außenmaßen 60,94 m x 30,33 m in der Grundfläche. Im Erdgeschoss an der Südostecke befindet sich der Versand bzw. Materialeingang und die Öffnungen mit Sektionaltoren mit Rampe und Überladebrücke für Anlieferung und Versand durch LKW. Westlich daran anschließend befindet sich der Logistik-Raum mit einem beweglichen Palettenregalsystem. Daran nördlich anschließend befindet sich in einem abgetrennten Raum die Produktionsstraße. Dort schließen sich östlich die Sozialräume wie WC's, Umkleide-, Aufenthalts- und Liegeraum sowie der Eingangsbereich mit Technik- und Serverraum an. Eine Terrasse mit einer Fläche von 80,00 m<sup>2</sup> mit Zugang vom Aufenthaltsraum ist ebenfalls eingeplant.

Im 1. Obergeschoss befinden sich auf der Nordseite die Näherei und auf der Ostseite eine Galerie über den Sozialräumen und eine Galerie über dem Logistikbereich.

Auf der Südseite des Gebäudes im 1. Bauabschnitt wird ein 4,90 m hohes, 30,00 m langes und 5,50 m breites, bekliestes Flachdach errichtet. Darunter befinden sich die Anlieferung, Gruben für Container und eine Entsorgungsfläche die mit Schiebeelementen als Sichtschutz verdeckt sind. Dazu sind noch 16 Fahrradstellplätze darin untergebracht. Das Gebäude eine Höhe von 10,37 m mit einem begrünten Flachdach, das von Lichtbändern (Oberlicht) und Photovoltaik-Moduleinheiten durchbrochen wird.

An der Südfassade soll an der Südwestecke oben der Schriftzug „Wäschekrone“ mit nicht selbstleuchtenden Einzelbuchstaben mit einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von 12,80 m angebracht werden. An der Südostecke soll ein nicht selbstleuchtendes Schild mit dem Emblem der Firma Wäschekrone mit

den Maßen 3,50 m x 3,50 m angebracht werden. Das gleiche Emblem soll an der Westfassade an der Südwestecke angebracht werden. Am Eingangsbereich soll ein nicht selbstleuchtender Pylon mit einer Höhe von 4,90 m und einer Breite von 1,20 m aufgestellt werden. An der Südostecke der Ostfassade ist ein weiteres Emblem mit 3,50 m x 3,50 m geplant. Die Werbefläche beträgt damit 65,67 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird von einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun umrahmt. Der Zugang zum Gelände erfolgt über eine 8,00 m breite Toranlage.

Für den 1. Bauabschnitt sind 18 PKW-Stellplätze geplant, die über den Betriebshof angefahren werden können und aus sickerfähigem Belag hergestellt werden.

Gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes „1. Änderung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes – Laichinger Alb“ unter -3.2 müssen 50 % des anfallenden Dachflächenwassers getrennt von der übrigen Entwässerung in die Geländemulden abgeleitet werden und dort über die belebte Bodenschicht versickern. Nördlich des Baugrundstücks befindet sich eine solche Geländemulde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes – Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dienen Industrie- und Gewerbebetriebe unter anderem der Unterbringung von „Gewerbebetrieben aller Art“.

Das Bauvorhaben verstößt gegen folgende Festsetzung des Textteils des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes:

- 1.4 Werbeanlagen
- (...) Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 20 qm nicht überschreiten. Eine einzelne Werbeanlage darf nicht größer als 10 qm sein.

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

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 von der festgesetzten Größe der Werbefläche und auch den Einzelflächen befreit (Shell). Dazu sind die Werbeanlagen nicht selbstleuchtend. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben und der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **1.2 Beschlussvorschlag**

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

## **2. Aufstockung des Dachgeschosses; Errichtung von Dachgauben, Hirschstraße, Gemarkung Laichingen**

### **2.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Aufstockung des Dachgeschosses mit einer Firsthöhe von derzeit 8,40 m und einer Dachneigung des symmetrischen Satteldaches von 30° um 1,00 m auf zukünftig 9,40 m Firsthöhe und einer Dachneigung von 39°. Die Traufhöhe bleibt auch nach der Aufstockung bei 5,50 m und die Geschossigkeit ändert sich ebenfalls nicht.

Auf der Nordhälfte des aufgestockten Dachgeschosses wird eine Dachgaube mit einer Länge von 5,80 m und einer Höhe von 2,40 m errichtet. Das Dach der Gaube hat eine Neigung von 15° und wird 0,40 m unter dem First angeschleppt. Auf der Südseite des Gebäudes wird im Dachgeschoss innenliegende Dachterrasse mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 1,30 m eingebaut. An der gleichen Stelle wird auf der Südhälfte des Daches in derselben Länge eine Gaube errichtet, die ebenfalls mit einer Dachneigung von 15 ° 0,40 m unter dem First angeschleppt wird.

Das Oberflächenwasser soll über einen Sickerschacht abgeführt werden, was nicht zulässig ist.

Das Grundstück liegt im Bereich des im Januar 2013 aufgehobenen Bebauungsplanes Bleichberg und damit nunmehr im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zu qualifizieren.

In der näheren Umgebung gibt es Gebäude mit Firsthöhen von 8,00 m (Steinbeisstraße 2) und 9,50 m (Steinbeisstraße 3; Hirschstraße 71) sowie Dachneigungen von Satteldächern zwischen 29° (Steinbeisstraße 2) und 53° (Steinbeisstraße 3), so dass sich das Bauvorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlage) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zur westlichen Nachbargrenze besteht zudem ein Abstand von 7,50 m bzw. 7,80 m, so dass der Abstand um das Dreifache größer ist als der baurechtliche Mindestabstand von 2,50 m.

Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **2.2 Beschlussvorschlag**

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

### **3. Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus, Römerweg, Gemarkung Laichingen**

#### **3.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Aufbau einer Gaube auf die südliche Dachhälfte eines bestehenden Wohnhauses. Die Gaube hat eine Länge von 7,54 m und eine Höhe von 1,80 m ab Oberkannte Dachsparren. Die Dachneigung des bestehenden symmetrischen Satteldaches beträgt 38°. Das Dach der 0,90 m unter dem First angeschleppten Gaube hat eine Neigung von 22°. Der Abstand zum westlichen Giebel ist mit 2,48 m und zum östlichen Giebel mit 1,84 m angegeben.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Trieb“ vom 25.07.1990 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

-2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten. (...)

Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von Oberkannte Sparren max. 1,20 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 nur um ein untergeordnetes Bauteil handelt und die Dachgaube durch den westlichen und östlichen Ortgang (1,80 m und 1,00 m) zusätzlich zum Giebelabstand im Verhältnis zur Dachfläche optisch nicht überdimensioniert erscheint, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben und den Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

#### **3.2 Beschlussvorschlag**

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

#### **4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, In der Falge, Gemarkung Suppingen**

##### **4.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit den Außenmaßen 11,50 m x 8,74 m in der Grundfläche. Auf der Südseite des Gebäudes befindet eine 10,20 m lange und 3,00 m breite Terrasse. Die Traufhöhe ist mit 3,99 m angegeben. Der First ist mit 7,10 m vermaßt. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 35°.

Die Flachdachgarage im Anschluss an den westlichen Giebel hat eine Wandhöhe von 2,80 m, eine Länge von 7,37 m und eine Breite von 6,99 m. Der Abstand zur nördlichen Nachbargrenze beträgt 0,54 m.

Das Oberflächenwasser des Wohnhauses und der Garage werden über die belebte Bodenschicht in einer Sickermulde an der Südwestecke des Baugrundstücks versickert. Das Schmutzwasser wird in die Ortskanalisation eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falge“ vom 05.02.2000 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

##### **4.2 Beschlussvorschlag**

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

#### **5. Neubau einer Lagerhütte, Kornbergweg, Gemarkung Suppingen**

##### **5.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer Lagerhütte mit den Außenmaßen 11,90 m x 3,90 m in der Grundfläche. Dazu wird die bestehende Müllbox um ca. 9,00 m Richtung Osten versetzt. Das Flachdachgebäude hat eine Wandhöhe von 2,93 m und wird in drei Räume unterteilt. Der Zugang erfolgt jeweils über 2,00 m bzw. 3,00 m breite und 2,50 m hohe Garagentore bzw. über eine 1,00 m breite und 2,13 m hohe Stahltür.

Das Oberflächenwasser soll an die Bestandsentwässerung angeschlossen werden, die über die Versickerungsmulde der Kornberghalle versickert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Laichinger Steig“ vom 13.06.1978 mit der Festsetzung als Sondergebiet.

Gegen folgende Festsetzung des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| -1.4 Nebenanlagen | -(...) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. |
|-------------------|--|

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.

Nachdem es sich um ein Sondergebiet handelt, das explizit für Sportanlagen und die dazu gehörenden Gebäude ausgewiesen wurde, sieht die Verwaltung in der Lage der Nebenanlage auf dem Grundstück keine Nachteile für das Plangebiet.

## **5.2 Beschlussvorschlag**

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

## **6. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Altblick, Gemarkung Feldstetten**

### **6.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohngebäudes mit den Außenmaßen 10,32 m x 9,62 m in der Grundfläche. Die Firsthöhe ist mit 8,13 m vermaßt. Die Traufhöhe beträgt 4,22 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 38°. Auf der Südseite ist eine querbauartige Dachgaube mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen.

Entlang der westlichen Nachbargrenze ist auf einer Länge von 7,20 m und einer Breite von 3,00 m eine Flachdachgarage geplant. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus ist zusätzlich noch ein Carport ebenfalls mit Flachdach mit einer Länge von 5,50 m und einer Breite von 3,10 m vorgesehen. Die Wandhöhen betragen jeweils 2,90 m. Der dem Carport und der Garage auf der Nordseite zur Straße vorgelagerte Hofraum soll mit einem sickerfähigen Pflasterbelag überdeckt werden.

Das Oberflächenwasser wird über die Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 4,000 m<sup>3</sup> mit Überlauf über die belebte Bodenschicht in einer Sickermulde auf der Südostseite des Baugrundstücks versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| -1.5 Garagen und Nebenanlagen | -Garagen (=Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.   |
| -2.1 Dachform und Dachneigung | -für Garagen: Satteldach, Dachneigung 30°-40°  |
| -2.3 Dachaufbauten            | -(...) Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten (...). Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von der OK Dachsparren, max 1,80 m betragen. |
| -2.4 Traufhöhe                | -Die Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Schnittkante von Außenwand und Dachhaut, 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 mehrfach von der Baugrenze für Garagen und Carports (Albblick 1, 1999; Albblick 7, 2006) sowie von der Pflicht, Satteldächer (Berggasse 55, 2003; Berggasse 53, 2004) zu errichten, befreit. Auch wurden breitere und höhere Gauben zugelassen (Albblick 11, 2004; Panoramastraße 16, 2011). Ebenfalls wurde schon von der festgesetzten Traufhöhe (Albblick 11, 2004, 6,40 m statt 3,60 m; Albblick 7, 2006 auf 5,30 m statt 3,60 m) befreit.

## **6.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B. Kenntnisgabeverfahren**

### **7. Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Dahlienstraße, Gemarkung Machtolsheim**

#### **7.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit den Außenmaßen von 10,99 m x 8,99 m in der Grundfläche. Das zweigeschossige Wohngebäude hat eine Traufhöhe von 5,71 m und eine Firsthöhe von 7,80 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 25°. Auf der Südseite befindet sich eine Terrasse mit einer Fläche von 31,11 m<sup>2</sup>

Zwischen dem Ostgiebel des Wohnhauses und der östlichen Nachbargrenze wird eine 7,99 m lange und 6,99 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m und einem begrünten Flachdach errichtet. Darin befinden sich auch ein Technikraum und ein Raum eine Abstellfläche für Fahrräder.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird in einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6,000 m<sup>3</sup> aufgefangen. Überschüssiges Wasser wird getrennt vom Schmutzwasser in die im Bebauungsplan vorgesehene Versickerungsmulde abgeführt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des derzeit noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Suppinger Weg II“ 1. Änderung mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

#### **7.2 Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 11.09.2015

gefertigt:

gesehen:

Strähle  
Sachbearbeiter

Kaufmann  
Bürgermeister