

Vorlage

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 07.10.2015 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Flüchtlingswohnheimes, Cäcilienweg 29, Gemarkung Laichingen

1.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau eines Gebäudes mit den Außenmaßen 52,26 m x 14,46 m in der Grundfläche. Der Hauptzugang befindet sich auf der Ostseite im Cäcilienweg in der Mitte des Erdgeschosses. Dort befinden sich westlich und östlich des Flures 15 Einzelzimmer für zwischen zwei und sechs Personen. Es gibt im Nord- und Südflügel jeweils einen Küchen- und Aufenthaltsraum sowie nach Geschlechtern getrennte Dusch- und WC-Räume und einen Wasch- bzw. Trockenraum.

Diese Raumkonzeption wird im Obergeschoss weitergeführt. Es ist eine Belegung mit 116 Personen vorgesehen. Im Untergeschoss unter dem Südflügel sind neben dem Technikraum und dem Hausmeisterzimmer noch Büro- und Hausaufgabenräume sowie Gebetsräume vorgesehen. Diesen Räumen ist auf der Südseite ein überdachter Freibereich/Aufenthaltsbereich mit Fahrradabstellplätzen vorgelagert.

Auf der Nordseite befinden sich ein weiterer Eingang zum EG und eine Fluchttreppe für das Obergeschoss. Auf der Südseite ist ebenfalls eine Fluchttreppe für das EG und OG eingeplant.

Das Gebäude hat eine Traufhöhe von 5,65 m und eine Firsthöhe von 9,60 m. Das symmetrische Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd hat eine Neigung von 28°.

Auf der Ostseite entlang des Cäcilienweges und entlang des Nordflügels des Gebäudes werden vier PKW-Stellplätze für längs parkende Autos errichtet. Auf der Nordseite des Grundstücks entlang der Hirschstraße sind zwei quer liegende Stellplätze vorgesehen.

Für die Versickerung des Dachflächenwassers ist an der Südseite des Grundstücks eine Sickermulde mit einer Fläche von 91,00 m² und auf der Westseite des Nordflügels eine Sickermulde mit einer Fläche von 139,00 m² vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südost und Krähenlah“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 „Anlagen für (...) soziale (...) Zwecke allgemein zulässig. Eine Flüchtlingsunterkunft fällt unter die Kategorie „soziale Zwecke“.

Das Bauvorhaben verstößt gegen folgende Festsetzung Bebauungsplanes:

-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.

Das geplante Gebäude überschreitet auf der Ostseite entlang des Cäcilienweges die festgesetzte Baugrenze an der Südostecke und an der Nordostecke um jeweils ca. 1,00 m. Das Gebäude wurde zugunsten des größtmöglichen Abstands zur westlichen Bebauung nach Osten gerückt und befindet sich mit stark überwiegendem Anteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Überschreitung der Baugrenze als geringfügig anzusehen ist und mit 5,70 m bzw. 5,30 m ausreichend Abstand zur Straße vorhanden ist und die Überschreitungen daher keine negativen Auswirkungen zum Cäcilienweg haben, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben und der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Stadtverwaltung regt an, im südlichen Bereich des Untergeschosses weitere Gemeinschaftsräume herzustellen.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Einbau eines Wohngebäudes in eine Lagerhalle -Tekturänderung-, Heinrich-Kahn-Straße, Gemarkung Laichingen

2.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt abweichend zum Bauantrag vom Februar 2010 (BU-Nr. 018/2010 Nr. 5) das im Erdgeschoss geplante Büro als Wohnraum auszubauen. Der Grundriss hat sich dazu geringfügig geändert. Auf der Südseite

sollen an beiden Geschossen Balkone angebracht werden. Im Untergeschoss wird auf der Ostseite die Garageneinfahrt verlegt. Die seinerzeit im Obergeschoss errichtete Wohnung bleibt bestehen und wird um die auch im Erdgeschoss geplante Fläche erweitert.

Da sich an der Kubatur des Gebäudes und an den Dachflächen nichts ändert, erfolgt die Entwässerung im Bestand.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südost und Krähenlah“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Sie ist gegeben, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprochen wird.

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (1977) können „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese weitere Wohnung soll für den Betriebsinhaber/Aufsichtsperson eingerichtet werden. Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Umbau und Umnutzung einer Garage in eine Einzimmerwohnung, Weite Straße, Gemarkung Laichingen

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Umbau und die Umnutzung einer Garage im Untergeschoss eines bestehenden Gebäudes. Dort soll auf einer Fläche von 41,03 m² eine Einzimmerwohnung entstehen. Die Garagentore werden entfernt und stattdessen Fenster eingebaut. Der Eingang erfolgt über die Nordostseite. Die notwendigen Stellplätze sind vorhanden. Da sich an der Kubatur des Gebäudes und an den Dachflächen nichts ändert, erfolgt die Entwässerung im Bestand.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch I“ vom 03.09.1994 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Im Brühl, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit den Außenmaßen 20,99 m x 14,74 m in der Grundfläche. Im Untergeschoss befindet sich auf der Nordseite eine Wohnung mit einer Fläche von 63,42 m² und Zugang von der Westseite her. Daran im Anschluss auf der Südseite befinden sich die Kellerräume für Hobby und Technik sowie Lager- und Abstellräume. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung, die sich über das gesamte Untergeschoss ausdehnt und dem Eingang von Süden her. Im Obergeschoss befindet sich die dritte Wohneinheit über der Südhälfte des Erdgeschosses mit einer Terrasse auf der Westseite.

Der südliche Gebäudeteil hat eine Traufhöhe von 6,05 m und eine Firsthöhe von 8,54 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 23° mit First in Nord-Süd-Richtung. Der nördliche Gebäudeteil ist durch den Geländeverlauf um eine Geschosshöhe abgestuft. Die Traufhöhe beträgt 5,85 m und die Firsthöhe des ebenfalls symmetrischen Satteldaches mit First in Nord-Süd-Richtung und einer Dachneigung von 23° ist mit 7,43 m vermaßt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze am südlichen Gebäudeteil auf Erdgeschosshöhe ist eine Doppelgarage mit einer Länge von 7,24 m und einer Breite von 6,11 m vorgesehen. Die Wandhöhe der Flachdachgarage beträgt 3,00 m.

Das Oberflächenwasser wird über eine Sickermulde auf der Nordseite des Baugrundstücks versickert.

Es liegt eine Baulinie vom 15.11.1928 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 allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) zu qualifizieren. 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 das Bauvorhaben bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Daher schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4.2 Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

5. Errichtung einer Doppelgarage, Gottlieb-Daimler-Straße, Gemarkung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage auf der Westseite des Baugrundstücks mit den Außenmaßen 7,00 m x 5,96 m in der Grundfläche. Die Flachdachgarage hat eine Wandhöhe von 2,59 m. Zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand 4,22 m. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden südlichen Hofraum.

Das Oberflächenwasser soll nordwestlich und südwestlich der Garage über Sickermulden (2 x 3,5 m²) versickert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Pichlerstraße“ vom 02.02.1995 mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

5.2 Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 30.09.2015

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister