

## **Vorlage**

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 28.10.2015 (öffentlich).

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Abbruch des best. Wohnhauses, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Pfeiferstraße, Gemarkung Laichingen**

##### **1.1 Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau an derselben Stelle mit den Außenmaßen 10,30 m x 9,53 m in der Grundfläche. Das Kellergeschoss hat einen Zugang über eine außen liegende Kellertreppe auf der Nordseite des Gebäudes und über das innere Treppenhaus. Der Eingang zum Treppenhaus liegt auf der Westseite. Das Gebäude wird auf der Ostseite auf einer Länge von 5,50 m wieder an den Westgiebel des Nachbargebäudes angebaut. Auf einer Länge von 4,24 m steht das Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils separate Wohnungen, wobei das Dachgeschoss der OG-Wohnung zugeordnet ist.

Die Firsthöhe des symmetrischen Satteldaches mit einer Dachneigung von 35° ist mit 9,41 m vermaßt. Die Traufhöhe beträgt 5,47 m. Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Nordseite des Gebäudes bzw. in der bestehenden Scheune erfolgt über den Hofraum auf der Westseite.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers vom Gebäude erfolgt über eine 3,200 cbm fassende Zisterne mit Überlauf in die bestehende Kanalisation.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich eines Baulinienplans aus dem Jahr 1909. 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 des Bauvorhabens nach § 34 BauGB. D. h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, so dass die Verwaltung dem Bauausschuss vorschlägt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **1.2 Beschlussvorschlag**

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

## **2. Änderung der Fassadengestaltung West-/Nordseite des Verwaltungsgebäudes, Gottlieb-Daimler-Straße, Gemarkung Laichingen**

### **2.1 Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt die Neugestaltung der West- und Nordfassade sowie geänderte Öffnungen (Fenster) in den Außenwänden. Dazu soll eine Pfosten-Riegel-Fassade zum Zwecke des Sonnenschutzes, des Sichtschutzes und zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes mit außenliegenden Jalousien (sog. Raffstores) errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südost und Krähenlauh“ vom 18.06.1990 (Deckblattänderung) 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

### **2.2 Beschlussvorschlag**

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

## **B. Bauvoranfrage**

### **3. Abbruch des best. Hauses; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Höhenweg, Gemarkung Laichingen**

#### **3.1 Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Außenmaßen 21,49 m x 13,24 m in der Grundfläche. Die Zufahrt zu den 7 Kfz-Stellplätzen im Untergeschoss erfolgt von Westen her über die Weite Straße. Im UG befinden sich noch Abstellräume für Fahrräder sowie Räume für Haustechnik sowie das Treppenhaus. Das Untergeschoss ragt auf der Süd- und Westseite aufgrund der Topografie in Geschosshöhe heraus.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind jeweils 3 Wohneinheiten geplant. Das Treppenhaus mit Aufzug hat eine Breite von 4,97 m und ragt auf der Ostseite des Gebäudes 1,46 m aus der östlichen Wandfläche hervor. Im Dachgeschoss ist eine Wohneinheit mit den Außenmaßen 14,10 m x 8,90 m in der Grundfläche vorgesehen. Deren Außenwände treten auf der Westseite 2,65 m, auf der Nordseite 1,90 m, von der Südseite 4,90 m und auf der Ostseite 1,50 m von den jeweiligen Außenfassaden zurück.

Die westliche Fassade wird im Erdgeschoss und Obergeschoss mit jeweils 3 Balkonen untergliedert. Das Gebäude soll mit einem Flachdach ausgeführt

werden. Die Gesamthöhe von der Westseite beträgt 12,20 m, auf der Ostseite inklusive Attika 9,20 m, wobei die Traufhöhe bei ca. 6,40 m liegt. Ein weiterer Kfz-Stellplatz ist auf der Nordostecke des Grundstücks eingeplant.

Zur Oberflächenentwässerung des Grundstücks wurde noch keine Aussage getroffen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dem so genannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der faktische Bebauungsbereich ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Der Bauherr hat in seiner Bauvoranfrage folgende Fragen zur Klärung durch die untere Baurechtsbehörde und die Stadtverwaltung gestellt.

1. Erlaubnis zum Abriss des best. Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen?
2. Wird an diesem Gebäude eine Prüfstatik benötigt?
3. Rettungsmöglichkeiten und Anleitemöglichkeiten sind über den Höhenweg und Weite Straße gegeben. Das Gebäude ist in Massivbauweise geplant mit Brandschutztüren, etc. Ist hier ein Brandschutzkonzept notwendig?

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Vorhaben auch nach (...) dem Maß der baulichen Nutzung (...) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Höhenweg 42 ist ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,00 m (symmetrisches Satteldach). Dies bildet den oberen Rahmen für die zulässige Höhe der baulichen Anlage.

In der als Maßstab beachtlichen näheren Umgebung gibt es Grundstücke, die zu 38 % (nur Wohnhaus, Weite Straße 152 - GRZ 0,38, zulässig laut Bebauungsplan „Hinter Henzenbuch I vom 03.09.1994 - GRZ 0,5) bebaut sind (oberer Rahmen), und Grundstücke, die nur zu 20 % bebaut sind (Ostlandweg 1 – GRZ 0,20), was den unteren Rahmen für eine zulässige Bebauung bildet.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll eine Grundfläche (Wohnbebauung) von 21,49 m x 13,00 m = 279,37 m<sup>2</sup> überbaut werden. Bei einer Grundstücksgröße von 622,00 m ergibt das eine Überbauung von 45 % (GRZ 0,45). Das wäre eine Überschreitung von 18 % zur den oberen Rahmen bildenden Bebauung (GRZ 0,38).

Damit überschreitet das Vorhaben hinsichtlich der GRZ den vorgegebenen

Rahmen. Bei der Geschossfläche gibt es hingegen keine Überschreitung.

Ein weiteres Kriterium ist die Stellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück. Die Gebäude Ostlandweg 1 bis 9 haben einen Abstand zum Gehweg Weite Straße (Ostseite) von ca. 4,50 m bis 6,00 m, das Gebäude Weite Straße

152 von 3,00 m. Das bestehende Gebäude Höhenweg 48 ist ca. 4,20 m vom Gehweg entfernt (faktische Baugrenze). Das geplante Gebäude rückt um ca. 2,00 m an die Weite Straße (Abstand zur Grundstücksgrenze 2,27 m, Gehweg 2,00 m, insgesamt 4,27 m Abstand zur Straße) heran.

Damit überschreitet das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche den Rahmen.

Nach der Rahmentheorie würde sich ergeben, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der beachtlichen näheren Umgebung einfügt.

Wenn der durch die Umgebung gesetzte Rahmen überschritten wird, so kann das Vorhaben gleichwohl zulässig sein, wenn es keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen nicht erhöht.

Zwar nimmt das geplante Gebäude in diesem Kreuzungsbereich Weite Straße – Höhenweg – Ostlandweg eine markante Stellung ein, passt sich durch seine Stufen/Terrassierung (Süden) jedoch an das Gelände an. Durch das Flachdach wird das geplante Bauwerk etwas niedriger als das Bestandsgebäude. Durch die Weite Straße im Westen und den Ostlandweg im Osten ist das Bauvorhaben von der westlichen Bebauung mindestens 17,50 m und von der östlichen Bebauung mindestens 13,00 m entfernt. Durch die Bebauung ist weder der Verkehr in den umliegenden Straßen beeinträchtigt, da die Erschließung der Grundstücke im Untergeschoss von Westen her im Verlauf der Weiten Straße typisch ist, noch ist es aufgrund seiner Maße und Abstände rücksichtslos gegenüber der Bestandsbebauung. Zudem ist eine Nachverdichtung aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Die Dachform ist für das Einfügen nicht maßgeblich.

Daher ist das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung trotz der Überschreitung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche (faktische Baugrenze) durch das Heranrücken an die Weite Straße gerade noch zulässig.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, der Bauvoranfrage zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **3.2 Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 22.10.2015

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Strähle  
Sachbearbeiter

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister