

Vorlage

an den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 20.01.2016 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung einer Lager- und Produktionshalle mit Büro, Carl-Zeiss-Straße, Gemarkung Machtolsheim

1.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Produktionshalle mit Büro mit den Außenmaßen 31,25 m x 16,00 m in der Grundfläche. Im Erdgeschoss befinden sich auf der Nordseite die Büroräume sowie Sanitärräume und eine Küche mit Aufenthaltsbereich. Im Obergeschoss befinden sich ein weiterer Büroraum mit Sanitärbereich sowie ein Lager. Der Bereich der Produktionshalle mit einer Fläche von 362,50 m² verfügt auf der Westseite über zwei Sektionaltore mit Durchfahrtsbreiten von 4,00 m und Durchfahrtshöhen von 4,20 m.

Die Traufhöhe beträgt 6,35 m. Die Firsthöhe des symmetrischen Satteldaches mit einer Neigung von 15° ist mit 8,43 m angegeben. Zur Beleuchtung mit Tageslicht ist über dem Teil der Produktionshalle ein sogenanntes Bogenfirstlichtband mit einer Länge von 11,50 m, einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 0,60 m angebracht.

Entlang der westlichen Nachbargrenze sollen insgesamt 8 Pkw-Stellplätze errichtet werden.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Hoffläche erfolgt großflächig über angrenzenden belebten Bodenzonen. Das Dachflächenwasser wird über die belebte Bodenschicht der östlich des Gebäudekomplexes geplanten Geländemulde auf einer Fläche von ca. 150,00 m² versickert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und des Grünordnungsplanes „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ vom 09.06.1995. Dort sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes sind eingehalten.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Nutzungsänderung im EG: Gemeinschaftsräume zu Wohnen -Tektur-, Merklinger Straße, Gemarkung Machtolsheim

2.1 Sachdarstellung

Bei der Überwachung der bereits im Juli 2014 genehmigten Nutzungsänderung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von einer Wäschefabrik in Wohnen wurde vom Landratsamt die Abweichung von den damals genehmigten Planunterlagen festgestellt. Seinerzeit sollten im Erdgeschoss 5 Wohnräume als Einzel- und Mehrbettzimmer sowie ein Sanitär- und ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden. Der Bauherr hat nun geänderte Pläne eingereicht.

Der Gemeinschaftsraum soll nun in insgesamt 4 Wohnräume mit jeweils zwei Betten aufgeteilt werden. Dafür werden 2 seither als Wohnräume genutzte Zimmer in eine Küche und einen Aufenthalts- bzw. Gemeinschaftsraum umgenutzt. Die Fluchtwege bleiben erhalten. Das erstellte Brandschutzgutachten ist nach den Änderungen weiterzuführen.

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Bahnhof“ vom 22.11.2012 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Dort sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Nach Auskunft des Eigentümers sind die Wohnräume dauerhaft und über einen längeren Zeitraum vermietet.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Nutzungsänderung: Wohnung im 2. und 3. Dachgeschoss in Hotelzimmer, Lange Straße, Gemarkung Feldstetten

3.1 Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung einer Wohnung im 2. und 3. Dachgeschoss in insgesamt 5 Hotelzimmer, davon 4 im 2. Dachgeschoss und 1 Hotelzimmer im 3. Dachgeschoss. Die Zimmer verfügen jeweils über ein Bad, 3 Zimmer verfügen über einen Balkon.

Zusätzliche Stellplätze werden nicht notwendig. Nach der VwV Stellplätze sind insgesamt 71 Stellplätze vorhanden, davon 68 notwendige Stellplätze.

Das Dachflächenwasser wird im Bestand abgeleitet. Am Dach und an der Kubatur des Gebäudes ändert sich nichts.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich eines Baulinienplans aus dem Jahr 1898. 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. 5 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Wilhelmstraße, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes mit den Außenmaßen 11,11 m x 10,80 m in der Grundfläche. Das Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,07 und einer Firsthöhe von 8,28 m hat ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 38° und einen First in Nord-Süd-Richtung. Auf der Westseite ist eine Terrasse mit einer Fläche von rd. 39,00 m² geplant. Die Wohnräume befinden sich im Erd- und Dachgeschoss. Für den Keller sind Technik-, Wasch- und Hobbyräume vorgesehen.

Zwischen der Nordwand des Wohnhauses und der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 6,49 m und einer Breite von 5,99 m soll eine Doppelgarage mit einem Flachdach und einer Höhe von 2,77 m errichtet werden.

Sowohl das Oberflächenwasser der Flachdachgarage als auch des Satteldaches des Wohnhauses wird über die belebte Bodenschicht in einer Sickermulde mit einer Fläche von rd. 34,00 m² an der Südostecke des Baugrundstücks versickert.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Trieb“ vom 25.07.1990 mit der Festsetzung als allgemeines Mischgebiet (MI). Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

4.1 Beschlussvorschlag

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

5. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Appenzeller Weg, Gemarkung Laichingen

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit den Außenmaßen 11,49 m x 10,86 m in der Grundfläche. Im Untergeschoss befindet sich neben den Abstell-, Lager, Wasch- und Technikräumen auch ein Gästezimmer. Vom Eingangsbereich auf der Ostseite im Erdgeschoss gelangt man über die Diele in den südlichen Wohn- und Essbereich mit Küche und Speisezimmer. In der nördlichen Haushälfte ist das Treppenhaus, ein Büro, das Schlafzimmer sowie das Badezimmer angelegt. Auf der Südseite des Wohngebäudes ist eine Terrasse mit einer Fläche von 25,50 m² Grundfläche geplant. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit einer ähnlichen Raumaufteilung wie im Erdgeschoss und einem Balkon auf der Westseite.

Die Traufhöhe ist mit 4,04 m vermaßt. Die Firsthöhe des Gebäudes mit einem symmetrischen Satteldach und einer Dachneigung von 38° beträgt 8,29 m.

An der Südostecke des Baugrundstücks wird entlang der südlichen Nachbargrenze und entlang der östlichen Grenze zum Gehweg eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 7,49 m x 7,09 m in der Grundfläche errichtet. Die Wandhöhe beträgt 2,90 m. Die Zufahrt zur Flachdachgarage erfolgt über den mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag belegten Hofraum von Norden her.

Das Oberflächenwasser der Flachdachgarage und vom Satteldach des Wohnhauses soll über eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von ca. 36,00 m² an der Nordwestecke des Grundstücks versickert werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Da sich das Vorhaben auch ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, schlägt die Verwaltung vor, dem Bauantrag zuzustimmen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Nutzungsänderung/Umbau im EG: Büro/Lager im 4 Fremdenzimmer, Marktplatz, Gemarkung Laichingen

6.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung eines Lagerraumes im Erdgeschoss des westlichen Teilbereichs des Bestandsgebäudes in 4 Fremdenzimmer. Diese Einzelzimmer sind jeweils mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken in einem abgetrennten Raum ausgestattet und nach Süden orientiert. Der Eingang zu den Fremdenzimmern erfolgt über einen separaten Zugang auf der Südseite des westlichen Gebäudeteils. Die einzelnen Zimmer werden über einen Flur entlang der Nordwand erschlossen. Für die Umnutzung wird pro 4 Fremdenzimmer ein Stellplatz benötigt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es liegt eine Baulinie vom 22.03.1962 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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

6.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

7. Neubau Bürogebäude für ein Architekturbüro mit Stellplätzen und Werbeanlage, Heinrich-Kahn-Straße, Gemarkung Laichingen

7.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Bürogebäudes mit den Außenmaßen 21,59 m x 8,215 m in der Grundfläche. Das Erdgeschoss wird von der Südseite her über einen Windfang erschlossen. Der offene Bürobereich befindet sich entlang der Ostfassade, ein Besprechungsraum, eine Wendeltreppe und ein Technikraum auf der Westseite des Gebäudes.

Im Untergeschoss befinden sich Lager-, Technik-, Abstell- sowie der Materialraum mit Archiv. Das Obergeschoss überragt das Erdgeschoss auf der Südseite. Darin befinden sich weitere Büro-, Aufenthalts- und Besprechungsräume. Das Gebäude hat eine Wandhöhe von 6,75 (einschließlich Attika) und wird mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt.

Auf der Hoffläche, die mit Dränpflaster bedeckt wird, befinden sich insgesamt 4 Stellplätze. Dort soll am Eingangsbereich eine hinterleuchtete Werbeanlage für das Architekturbüro mit einer Höhe von 2,00 m und einer Breite von 0,70 m und einer Gesamtansichtsfläche von 2,80 m² errichtet werden.

Zwischen dem westlichen Nachbargebäude entlang der Grenze wird ein 8,50 langes und 3,50 m breites Nebengebäude mit einer Wandhöhe von 2,75 m mit einem extensiv begrünten Flachdach errichtet.

Das Oberflächenwasser wird über die belebte Bodenschicht einer auf der Nordseite des Grundstücks geplanten Sickermulde versickert.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südost und Krähenlah“ vom 22.09.1981, für den am 23.11.2015 der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (vgl. BU-Nr. 070/2015) zur 11. Änderung des Teilbereichs Geislinger Straße, Heinrich-Kahn-Straße und Friedrichstraße gefasst wurde. Die Festsetzung als Mischgebiet bleibt erhalten.). Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „Geschäftsgebäude“ allgemein zulässig. Werbeanlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und damit als solche in allen Baugebieten an der Stätte der Leistung allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzung des (alten und geänderten) Bebauungsplans wird verstoßen:

-3. Nebenanlagen -Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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.

Bei der Werbeanlage handelt es sich um ein Hinweisschild an der Stätte der Leistung für ein Architekturbüro (= freie Berufe) mit einer Fläche von 1,40 m² pro Seite. Da dieses Schild zum einen entlang der Heinrich-Kahn-Straße aufgestellt werden soll und größtmäßig dem Bauvorhaben untergeordnet ist, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauvorhaben und der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

7.2 Beschlussvorschlag

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

8. Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und Teilabbruch Scheune, Schmiedgasse, Gemarkung Machtolsheim

8.1 Sachdarstellung

Die Bauherren haben mit Ihrer Bauvoranfrage (vgl. BU-Nr. 089/2014) die Bebaubarkeit des Grundstückes mit einem Wohnhaus prüfen lassen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2014 dem Bauvorhaben einstimmig (Protokoll v. 12.11.2014) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Bauvor-

bescheid vom 08.04.2015 wird von der unteren Baurechtsbehörde die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ebenfalls bescheinigt.

Nun wurde von den Bauherren ein Bauantrag eingereicht. Es ist beabsichtigt, das ehemalige Wirtschaftsgebäude abzureißen und ein Wohnhaus mit den Außenmaßen 13,76 m x 12,11 m in der Grundfläche zu errichten. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit.

Das Gebäude hat eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 6,80 m. Das begrünte Satteldach hat eine Neigung von 5° auf der Nordseite und 25° auf der Südseite. Auf der Westseite befindet sich auf einer Höhe von 3,00 m ein Balkon. Die Terrasse zur Erdgeschosswohnung befindet sich an der südwestlichen Hausecke.

Zwischen dem östlichen Nachbargebäude ist eine Garage mit einer Länge von 18,44 m und einer Breite von 7,07 m, in der sich auch der Hauswirtschaftsraum und der Technikraum befinden, geplant. Die Wandhöhe der Garage beträgt 3,00 m. Das Satteldach hat eine Neigung von 23°. Weiter entlang des östlichen Nachbargebäudes soll ein Holzlager mit einer Länge von 10,80 m und einem angeschleppten Pultdach mit einer Neigung von 23° mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Firsthöhe von 4,50 m angebaut werden.

Laut Entwässerungsplan soll das Oberflächenwasser in einer zu einem Wasserspeicher umgenutzten Güllegrube gespeichert und bei Überlauf über die belebte Bodenschicht in einer Sickermulde mit einer Fläche von ca. 29,00 m² versickert werden.

Das Grundstück liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB und § 34 Abs. 2 BauGB.

Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig. Gemäß § 12 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

8.2 Beschlussvorschlag

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

9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Dahlienstraße, Gemarkung Machtolsheim

9.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 9,85 m x 9,00 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss hat eine Traufhöhe von 6,23 m und eine Firsthöhe von 9,07 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 30° und wird mit granitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt. Auf

der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 30,00 m²

An der Nordwand des Wohnhauses und mit einem Abstand von 2,50 m zur nördlichen Nachbargrenze wird eine 7,50 m lange und 6,50 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 3,10 m mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Neigung von ebenfalls 30° errichtet. Darin befindet sich auch eine Abstellfläche für Fahrräder. Der Hofraum wird mit einem wasserdurchlässigen Belag gepflastert.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird getrennt vom Schmutzwasser in die im Bebauungsplan vorgesehene Versickerungsmulde abgeführt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Suppinger Weg II“ 1. Änderung vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

9.2 Beschlussvorschlag

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

10. Neubau eines Flüchtlingswohnheimes -Tektur-, Cäcilienweg, Gemarkung Laichingen

10.1 Sachdarstellung

Das vom Alb-Donau-Kreis für die Erstunterbringung von Flüchtlingen geplante Gebäude im Cäcilienweg (vgl. BU-Nr. 061/2015 Nr. 1, BG v. 27.10.2015) ist nahezu fertiggestellt. Nach dem die in der Sitzung des Bauausschusses am 07.10.2015 von der Verwaltung vorgeschlagene und vom Bauausschuss beschlossene Anregung mit der Entscheidung der Gemeinde an die untere Baurechtsbehörde weitergeleitet wurde, hat nun die Bauherrin eine Änderung der Planunterlagen eingereicht. So sollen im Untergeschoss wie angeregt weitere Aufenthaltsräume für Sport und Spiel südlich der bestehenden UG-Räume anstelle von Fahrradabstellplätzen errichtet werden. Im Außenbereich wird die auf der Südseite vorgesehene Versickerungsmulde nach Westen verschoben

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südost und Krähenlauh“ 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“.

10.2 Beschlussvorschlag

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

11. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Panoramastraße, Gemarkung Feldstetten

11.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohngebäudes mit den Außenmaßen 11,36 m x 8,49 m in der Grundfläche. Das Kellergeschoss mit der unterkellerten Garage ragt auf der Südseite auf Grund der Topografie komplett aus dem Gelände heraus. Der Zugang zum Erdgeschoss mit Ess- und Wohnzimmer, Küche und Speisekammer und Diele erfolgt von der Nordseite von der Panoramastraße her. An der Südwestecke ist auf Erdgeschosshöhe ein Balkon geplant. Im Dachgeschoss befinden sich die Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Badezimmer.

Das Wohngebäude hat eine Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von 8,00 m. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldachs beträgt 35°. Auf der Südseite ist eine angeschleppte Gaube (DN 15°) mit einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante Dachsparren geplant.

Die Garage mit einer Länge von 6,49 m und einer Breite von 6,24 m wird mit einem Abstand von 1,00 m entlang der östlichen Nachbargrenze errichtet und ist an der Nordostecke an das Wohngebäude angebaut. Die Garage hat eine Wandhöhe von 2,80 m und ist mit einem Flachdach bedeckt.

Das Oberflächenwasser soll über eine an der Nordwestecke des Grundstücks eingeplante Versickerungsmulde über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind dort „Wohngebäude“ allgemein zulässig. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verstoßen:

- | | |
|-------------------------------|---|
| -2.1 Dachform und Dachneigung | -für Garagen: Satteldach, Dachneigung 30°- 40° |
| -2.3 Dachaufbauten | -(...) Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten |
| -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 Dachform und Dachneigung für Garagen und Carports (Berggasse 55, 2003; Berggasse 53, 2004) 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; Albblick 10, 2015 auf 4,20 m) befreit.

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

11.2 Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

12. Laichingen, Errichtung eines Einfamilienhauses, Dahlienstraße, Gemarkung Machtolsheim

12.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 11,50 m x 8,50 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss hat eine Traufhöhe von 5,77 m und eine Firsthöhe von 7,75 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 25°. Auf der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 12,50 m²

Zwischen der Ostwandwand des Wohnhauses und der östlichen Nachbargrenze wird eine 8,57 m lange und 6,51 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 2,90 m und einem Flachdach errichtet.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird getrennt vom Schmutzwasser in die im Bebauungsplan vorgesehene Versickerungsmulde abgeführt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Suppinger Weg II“ 1. Änderung vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

12.2 Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

13. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Württemberger Straße, Gemarkung Laichingen

13.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 9,99 m x 9,99 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss hat eine Traufhöhe von 5,70 m und eine Firsthöhe von 8,03 m. Das symmetrische Zeltdach hat eine Neigung von 25°. Auf der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit einer Fläche von 25,13 m²

An der Nordostecke des Wohnhauses und im Abstand von 2,50 m zur östlichen Nachbargrenze wird eine 6,11 m lange und 5,99 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 2,90 m und einem begrünten Flachdach errichtet. Darin befinden sich auch die Fahrradstellplätze. Die Zufahrt zur Garage und zum Wohnhaus wird mit einem sickerfähigen Belag gepflastert.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird über eine Zisterne (Fassungsvermögen 4,5 m³) in den Mischkanal eingeleitet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

13.2 Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

14. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stauferstraße Gemarkung Laichingen

14.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 11,49 m x 9,75 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss hat eine Traufhöhe von 4,28 m und eine Firsthöhe von 7,78 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 35°. Auf der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit einer Fläche von 16,22 m²

An der Nordwestecke des Wohnhauses und im Abstand von 2,52 m zur westlichen Nachbargrenze wird eine 7,61 m lange und 5,99 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 2,90 m und einem Flachdach, das als Dachterrasse genutzt werden soll, errichtet. Die Zufahrt zur Garage und zum Wohnhaus wird mit einem sickerfähigen Belag gepflastert.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird über eine Zisterne (Fassungsvermögen 4,5 m³) in den Mischkanal eingeleitet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

14.2 Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

15. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Württemberger Straße, Gemarkung Laichingen

15.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 9,34 m x 9,34 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss hat eine Traufhöhe von 4,26 m und eine Firsthöhe von 7,67 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 35°.

An der Nordwestecke des Wohnhauses entlang der westlichen Nachbargrenze wird eine 7,00 m lange und 2,98 m breite Garage mit einer Wandhöhe von 2,68 m und einem Flachdacherrichtet. Zwischen Garage und Wohnhaus ist ein offener Stellplatz geplant, der wie der Hofraum mit einem sickerfähigen Belag gepflastert wird.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird über eine Zisterne in den Mischkanal eingeleitet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ und gemäß § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

15.2 Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

C Bauvoranfrage

16. Anbau an bestehendes Wohnhaus, Hinter Alenberg, Gemarkung Laichingen

16.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den eingeschossigen Anbau mit begrüntem Flachdach an die Südwestecke eines bestehenden Wohngebäudes mit den Außenmaßen 13,45 m x 5,80 m in der Grundfläche als autarke Wohneinheit.

Westlich des Bestandsgebäudes verläuft eine Wasserleitung der Abwasser-versorgungsgruppe II.

Der Bauherr hat 3 Fragen zur Klärung in der Bauvoranfrage vorgebracht:

Frage 1:

Ist der Anbau mit den Dimensionen wie im Lageplan dargestellt auf dem Grundstück möglich?

Frage 2:

Ist der Abstand von 1,08 m (an der engsten Stelle) zur bestehenden Wasserleitung ausreichend? Das geplante Gebäude wird nicht unterkellert.

Frage 3:

Ist ein Flachdach mit Dachbegrünung möglich?

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist gegeben, sofern sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der faktische Bebauungsbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauBG als Mischgebiet (MI) zu qualifizieren. Dort sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Zu Frage 1:

Maß der baulichen Nutzung: Grundstücksfläche 905 m²; Grundfläche Bestandsgebäude: 82,5 m² = GRZ 0,09;

Der Anbau hat eine Fläche von 73,00 m²; zusammen mit der Bestandsbebauung ergibt das eine Fläche von 155,50 m²; Die GRZ beträgt dann 0,17.

Der obere Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,36 (Hinter Alenberg 18), so dass sich das Bauvorhaben in den beachtlichen Rahmen der näheren Umgebung einfügt.

In der näheren Umgebung herrscht die offene Bauweise vor. Der Anbau an das Bestandsgebäude bildet danach weiterhin ein freistehendes Einzelgebäude, so dass es sich auch nach der Bauweise in den beachtlichen Rahmen der näheren Umgebung einfügt.

Im Bereich des Bestandsgebäudes/Grundstück gibt es eine faktische Baulinie. Das Baugrundstück liegt nicht direkt an der Straße „Hinter Alenberg“ sondern sozusagen „in 2. Reihe“. Da der Anbau auf der südlichen Gebäudeseite erfolgen soll, rückt die Bebauung damit näher an die Erschließungsstraße und die bestehende umgebende Bebauung an der Straße „Hinter Alenberg“ heran und fügt sich damit auch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu Frage 2:

Im Rahmen der Nachbaranhörung zur Bauvoranfrage wurde auch der Zweckverband Albwasserversorgungsgruppe II angehört, da über das Baugrundstück eine Versorgungsleitung von 1874 verläuft. Der genaue Verlauf ist jedoch nicht bekannt, so dass der Bauherr auf eigene Kosten eine sogenannte Suchschachtung durchführen muss, um die genaue Lage der Leitung zu finden. Die Leitung kann grundsätzlich auch verlegt werden, was der Bauherr ebenfalls auf eigene Kosten durchführen muss. Erst wenn die genaue Lage der Leitung bekannt ist, kann eine Aussage getroffen werden, ob der Abstand zur Leitung ausreichend ist, oder ob weitere Sicherungsmaßnahmen oder eine Verlegung notwendig sind.

Zu Frage 3:

Die Dachform ist für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nicht maßgeblich.

Da sich das Vorhaben auch ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, dem Bauantrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

16.2 Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 13.01.2016

Gefertigt:

Gesehen:

Gesehen

Strähle
Sachbearbeiter

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister