

Vorlage

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 11.05.2016 (öffentlich).

Bauanträge und Bauvoranfragen

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Umnutzung des ehemaligen Rathauses/Feuerwehrgerätehauses zu Heimatmuseum, Vereins- und Lagerräumen, Bei der Hülbe, Gemarkung Feldstetten

1.1 Sachdarstellung

Der Heimatverein Feldstetten – Aktiv für die Tradition und die Zukunft unseres Dorfes e. V. hat am 05.05.2014 das Gebäude Bei der Hülbe 19 von der Stadt Laichingen erworben. In diesem Gebäude waren bis vor kurzer Zeit noch die Ortsverwaltung, die Teilortfeuerwehr und das Gemeindearchiv untergebracht. In der Zwischenzeit erfolgte der Umzug dieser drei städtischen Einrichtungen in das neue Dorfgemeinschaftshaus, so dass die Besitzübergabe und die Eigentumsumschreibung in nächster Zeit erfolgen kann.

Der Heimatverein Feldstetten e. V. beabsichtigt, im EG drei Ausstellungsräume, im OG zwei Ausstellungsräume und im DG sechs Ausstellungsräume und zwei Lagerräume einzurichten. Dazu sollen im Gebäudeinneren vier nichttragende Trennwände abgerissen und zwei Türöffnungen erstellt werden. Die bisherige Heimatstube im OG bleibt genauso unverändert wie das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes.

Das Schmutz- und Regenwasser wird unverändert in die Mischkanalisation eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt in einem faktischen Bebauungsbereich, der als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren.

Die vorgesehenen Nutzungsarten sind allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Teilabbruch, Umbau und Erweiterung Bürogebäude; Tekturänderung; Änderung Untergeschoss- und Erdgeschossgrundriss sowie der Nord-, Süd- und Westansichten, Gartenstraße, Gemarkung Laichingen

2.1 Sachdarstellung

Der Bauausschuss hat dem Vorhaben in der Sitzung am 15.10.2014 zugestimmt, die Baugenehmigung (20.U/14.1881) erteilte das LRA A-D-K am 02.02.2015.

Während der Bauausführung haben sich nun Änderungen ergeben, die mit den Tekturplänen genehmigt werden sollen.

Im UG entfällt im östlichen Bereich die Physiopraxis. Stattdessen soll dort eine Werkstatt und ein Archiv eingerichtet werden. Im westlichen Bereich ändert sich die Anordnung der Nebenräume.

Im EG werden mehrere Büroräume in Behandlungsräume umgenutzt.

Das 1. und 2. OG bleiben unverändert.

An der Nordfassade ändert sich die Fensteranordnung geringfügig. Zudem sollen dort noch ein Werbeschild mit der Größe von 3 m x 3 m und ein Werbeschild als Fassadenausleger 85/50 cm angebracht werden.

Die Ostfassade bleibt unverändert.

An der Südseite ändert sich im EG-Bereich die Fensterhöhe und im Bereich des 2. OG die Anzahl der Fenster. Weiterhin ist an der Südwestecke ein Werbeschild als Fassadenausleger 85/50 cm sowie ein Werbeschild als freistehende Stele 95/210 cm dargestellt.

An der Westansicht ändern sich diverse Fensterhöhen. Auch an dieser Seite ist ein Werbeschild als Fassadenausleger 85/50 cm und ein Werbeschild als freistehende Stele 95/210 cm in den Tekturplänen dargestellt.

Der Bauherr hat allerdings die Werbeanlagen nicht konkretisiert und auch keinen entsprechenden Antrag gestellt. Damit sind die Werbeanlagen nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Für die Werbeanlagen sind zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Bauanträge einzureichen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Baulinienplans aus dem Jahr 1893, der parallel zur Gartenstraße eine Baulinie festsetzt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) zu qualifizieren. Dort sind „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ allgemein zulässig.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Anbau an das bestehende Wohnhaus, Ostlandweg, Gemarkung Laichingen

3.1 Sachdarstellung

Der Eigentümer beabsichtigt, im nordwestlichen Erdgeschossbereich einen Flachdachanbau mit einer Länge von 5,19 m und einer Breite von 4,93 m für ein zusätzliches Kinderzimmer zu errichten. Die im Jahr 1968 als Küche genehmigte Fläche soll zu einem Kinderzimmer, WC und Flur umgenutzt werden.

Das Oberflächenwasser des Anbaus wird über eine Rigolenversickerung gereinigt und in den Untergrund eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Lindensteig, Gemarkung Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück soll die bestehende Scheuer abgebrochen und ein neues Einfamilienwohnhaus mit einer Länge von 17,55 m und einer Breite von 7,18 m ohne Keller errichtet werden. Im Norden wird direkt ein Technikraum angebaut, an den sich wiederum eine Doppelgarage bis zur nördlichen Grundstücksgrenze anschließt. Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Sammelstraße „Lindensteig“.

Die EFH soll bei 747,10 m liegen. Die Traufhöhe beträgt 4,60 m. Die Firsthöhe bleibt mit 8,45 m und 755,55 m üNN um 5 cm unterhalb der max. FH mit 8,50 m und 65 cm unterhalb der max. FH 756,20 m üNN. Das Satteldach soll eine Dachneigung von 47° erhalten.

Das Baugrundstück liegt bis auf die nördliche Hälfte der Doppelgarage im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohenstadter Weg“ vom 18.11.2002, der für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festsetzt.

Das Regenwasser wird in eine Sickersmulde auf der Ostseite geleitet und über eine 30 cm starke belebte Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet.

Das geplante Vorhaben verstößt gegen folgende Vorschriften:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Ziff. 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

EFH mit 747,10 m anstatt 747,70 m mit Abweichungszulassung +/- 0,30 m

Die festgesetzte EFH liegt unter Berücksichtigung einer nach dem B-Plan zulässigen Abweichung von - 0,30 m ca. 0,40 m über der Straßenoberfläche. Mit der beantragten EFH soll die Barrierefreiheit bei Wohnhaus und Doppelgarage gewährleistet werden.

Die beantragte Befreiung von 30 cm von der festgesetzten EFH mit Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar, so dass eine Befreiung nach den §§ 36, 31 Abs. 2 mit dem gemeindlichen Einvernehmen erteilt werden kann.

2. Örtliche Bauvorschriften

- Traufhöhe 4,60 m anstatt max. 4,0 m
- Dachneigung SD 47° anstatt 45°

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits am 07.12.2012 beim Bauvorhaben Paul-Hindemith-Weg 15 eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,0 m auf 4,60 m gewährt (Az.: 20.U/12.1455). Die beantragte Befreiung liegt innerhalb der erteilten Befreiung.

Die Abweichung der Dachneigung um 2° wird von der Bauherrin damit begründet, dass die höhere Dachneigung die längliche Form des Baukörpers in West-Ost-Richtung betont und eine Reminiszenz an den Baustil auf der schwäbischen Alb darstellt.

Nach Auffassung der Verwaltung kann die untere Baurechtsbehörde eine Befreiung um 2° bei der Dachneigung nach § 56 Abs. 5 LBO mit der gleichen Begründung wie oben bei der planungsrechtlichen Festsetzung gewähren. Für Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO ist kein gemeindliches Einvernehmen erforderlich.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Der Bauausschuss empfiehlt dem Landratsamt, auch die Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO zu erteilen und weist noch darauf hin, dass sich im Bereich des Baugrundstücks möglicherweise archäologische Naturdenkmale (Gräber aus der Merowingerzeit) befinden.

5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Württemberger Straße, Gemarkung Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im nordöstlichsten Bauplatz des Neubaugebiets „Hinter Henzenbuch II“. Das Wohnhaus hat eine Länge von 12,00 m und eine Breite von 8,06 m. Unmittelbar nördlich soll eine Doppelgarage mit den Maßen 7,09 m x 7,08 m im UG angebaut werden. Das Garagendach wird im EG teilweise als Dachterrasse verwendet, ein anderer Teil wird begrünt.

Die Zufahrt soll von Osten über den Silberdistelweg erfolgen.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird über eine Zisterne in den Mischkanal eingeleitet. Nähere Angaben über das Retentions- und Rückhaltevolumen sowie den Drosselabfluss sind in den Antragsunterlagen nicht enthalten.

Die bisherigen Angaben sind weder für die städtische Anschlussgenehmigung nach § 15 der städtischen Abwassersatzung noch für den Nachweis einer einwandfreien Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers im bauordnungsrechtlichen Sinn des § 33 LBO ausreichend und müssen im laufenden Verwaltungsverfahren noch ergänzt werden.

Zwar kann die Darstellung der Grundstücksentwässerung im Baugenehmigungsverfahren nach § 2 Abs. 1 Satz 2 LBOVVO nachgereicht werden, aber die Verwaltung empfiehlt allen Bauherren und Planern trotzdem, diese bereits mit dem Bauantrag abzugeben, um unnötige Zeitverluste in beiden Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Gegen folgende Vorschrift wird verstoßen:

Planungsrechtliche Festsetzung

- Planzeichen 6.4 nach PlanZV:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung wurde im B-Planverfahren getroffen, um zu verhindern, dass unmittelbar westlich des nach Süden stark ansteigenden Silberdistelwegs Garagen errichtet werden, die deutlich höher liegen als die EFH der Wohngebäude mit einer Zufahrt von den Erschließungsstraßen.

Nun ist es bei diesem Baugrundstück so, dass es im tiefsten Bereich des Silberdistelwegs liegt und eine Zufahrt von dieser Sammelstraße nicht zu einer überhöhten Höhenlage der Doppelgarage führt.

Auch sind im östlichen Grundstücksbereich keine anderen Nachbarn unmittelbar betroffen.

Aus diesem Grund sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar bzw. würde die Durchführung des Bebauungsplans aufgrund des trapezförmigen Grundstückszuschnitts zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Da die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist, kann eine Befreiung nach den §§ 36, 31 Abs. 2 mit dem gemeindlichen Einvernehmen erteilt werden.

Bei einem Ortstermin mit Vertretern der unteren Baurechtsbehörde am 23.03.2016 signalisierte auch das LRA, dass die Befreiung angesichts der atypischen Umstände zugelassen werden kann.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Errichtung einer Dachgaube, Enzianweg, Gemarkung Laichingen

6.1 Sachdarstellung

Auf der Nordseite des Gebäudes soll antragsgemäß eine Dachgaube mit einer Breite von 3,42 m und einer Wandhöhe von 2,735 m errichtet werden. Da der Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand steht, handelt es sich nicht um eine Dachgaube, sondern um einen Zwerchgiebel. Eine Dachgaube wird unabhängig von den Außenwänden auf dem Dach positioniert.

Das Zwerchdach wird als Pultdach mit einer Neigung von 15° ausgebildet. Der Abstand des Pultdachs zum First des Hauptdachs wird mit 0,63 m angegeben.

Durch die Errichtung des Zwerchgiebels kann im Dachgeschoss ein vollwertiges Bad eingebaut werden.

Die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen bleiben unverändert.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der faktische Bebauungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zu qualifizieren.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB sind erfüllt.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Anlegen eines Abstellplatzes für Nutzfahrzeuge (NFZ), Heinrich-Kahn-Straße, Gemarkung Laichingen

7.1 Sachdarstellung

Auf dem unbebauten Grundstück soll ein Abstellplatz für Nutzfahrzeuge, Anhänger und Aufleger auf einer Fläche von ca. 870 m² errichtet werden. Dazu soll eine wasserdurchlässige Deckschicht mit Rasengittersteinen/Drainpflaster mit einem Unterbau (Frostschutz-/Schottertragschicht) hergestellt werden.

Es ist geplant, das gesamte Grundstück einzuzäunen und an der Ostgrenze zur Heinrich-Kahn-Straße im Bereich der Wendepalte mit einer Schiebetoranlage zu versehen. Der 1,50 m hohe Zaun wird auf einer umlaufenden Stützmauer mit einer max. Höhe von ca. 0,70 m im nördlichen Grundstücksbereich befestigt. Aus den Antragsunterlagen ergibt sich nicht, aus welchem Material der Zaun bestehen soll.

Die Zaunanlage hat auf der Ostseite einen Abstand von 1,0 m zur Heinrich-Kahn-Straße, auf der Nordseite soll der Zaun ohne Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „6. Änderung Südost und Krähenlau“, der am 21.03.2002 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Nach der Ziff. 1.1.2.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind Lagerplätze allgemein zulässig.

Das geplante Vorhaben verstößt gegen folgende Vorschriften:

Örtliche Bauvorschriften

- Ziff 5: Der Abstand von bis zu 2 m hohen Drahtzäunen muss von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,0 m betragen.

Eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO ist aus der Sicht der Verwaltung nicht möglich, weil die Tatbestandsvoraussetzungen nicht vorliegen. Die Planunterlagen sollten im laufenden Verwaltungsverfahren entsprechend abgeändert und um das vorgesehene Zaunmaterial ergänzt werden.

Das LRA wird gebeten, die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Hinblick auf die wasserdurchlässigen Beläge bei gewerblicher Nutzung genau zu überprüfen.

7.2 Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

8. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Württemberger Straße, Gemarkung Laichingen

8.1 Sachdarstellung

Die Bauherren geben den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage zur Kenntnis.

Das Wohnhaus hat die Außenmaße von 10,095 m x 8,845 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,22 m, die Firsthöhe 7,19 m.

Unmittelbar nördlich wird an das Wohnhaus im UG eine Garage mit 7,00 m x 6,00 m angebaut. Die Zufahrt erfolgt an die Ostseite des Grundstücks. Im EG wird ein Teil der Garagendachfläche als Terrasse genutzt.

Das Oberflächenwasser wird in eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen von 4 m³ und einem Drosselabfluss von 0,1 l/s eingeleitet. Das Volumen entspricht bei rund 150 m² Dachflächen einem Rückhaltevolumen von 2 m³/100 m² abflusswirksamer Dachfläche.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

8.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt von dem Vorhaben Kenntnis.

Laichingen, den 28.04.2016

Gefertigt:

Gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister