Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung BV Ziff. 6 und 11 in der Sitzung am 26.07.2016 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung BV Ziff. 5, 7, 10 und 13 in der Sitzung am 26.07.2016 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 27.07.2016 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Einheiten und 7 Stellplätzen, Schallengasse, 89150 Laichingen

1.1 Sachdarstellung

Der Bauherr hat bereits am 24.04.2014 (Bautagebuch Nr. 15/2014) eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses eingereicht. Damals hat der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen mehrheitlich abgelehnt, weil auf der Ostseite das 1. OG bzw. der Balkon im 2. OG mit einer Gesamtfläche von 6,45 m x 3,19 m in etwa zur Hälfte in den Luftraum der öffentlichen Verkehrsflächen hineingeragt hätten. Das lichte Maß zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Unterkante des Überbaus im 1. OG wäre bei ca. 3,80 m gelegen. Die Überbauung eines Teils der städtischen öffentlichen Verkehrsflächen vom Flst. 305/2, Marktplatz, hat der Bauausschuss einstimmig abgelehnt (vgl. BU-Nr. 047/2014 und Protokoll). Der Antragsteller hat daraufhin seine Bauvoranfrage mit Erklärung vom 04.06.2014 zurückgezogen.

Am 26.04.2016 ging bei der Verwaltung der Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Einheiten auf dem Flst. 274/2 und 7 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 276/1 ein. Allerdings hat auch diese Planung mit dem Überbau auf dem städtischen Grundstück Flst. 305/2 gegen die Festsetzung „öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung Gehweg“ verstoßen. Eine Befreiung nach §§ 36, 31 Abs. 2 BauGB mit dem gemeindlichen Einvernehmen war aus der Sicht der Verwaltung nicht möglich. Der Bauherr hat daraufhin den Bauantrag mit Schreiben vom 19.05.2016 erneut zurückgezogen.

Am 06.07.2016 ging ein weiterer Bauantrag mit abgeänderten Planunterlagen ein. Das Gebäude soll nunmehr im Norden eine Länge von 13,45 m und im Süden eine Länge von 13,95 m erhalten. Die Tiefe des westlichen Gebäudeteils beträgt 9,20 m, die des östlichen Gebäudeteils 8,0m. Das Gebäude wird

direkt an die Ostseite des Gebäudes Schallengasse 6 angebaut. Auf der Nordseite wird zur Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses ein Treppenhaus (6,25 m x 2,00 m) vorgelagert. Der Neubau erhält einen Aufzug. Mit dem Neubau wird die Grundstücksfläche des Flst. 274/2 mit 142 m² nahezu vollständig mit 116 m² oder 82 % überbaut (zum Vergleich: Feldstetter Straße 1 mit 100 % überbaut, Schallengasse 2 mit 100 % überbaut).

Nach den eingereichten Planunterlagen wird durch das Wohn- und Geschäftshaus das städtische Grundstück Flst. Nr. 305/2, Marktplatz nicht mehr mit dem Südosteck des Gebäudes überbaut.

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Flachdach erhalten. Die Wandhöhe einschließlich der Brüstung im DG beträgt 8,70 m (zum Vergleich: Schallengasse 8: 11,24 m, Schallengasse 10: 11,43m), die Gesamthöhe des Gebäudes liegt bei 11,65 m (zum Vergleich: Schallengasse 8: 12,825 m, Schallengasse 11,80 m).

Im UG werden die Nebenräume und Abstellflächen untergebracht. Im EG ist ein Ladengeschäft, im 1. OG und 1. DG jeweils zwei Wohneinheiten und im Dachspitz eine Wohnung vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Schallengasse und den gemeinschaftlichen Hofraum Flst. Nr. 273/2. Auf dem Flst. Nr. 276/1 des Bauherrn sind sieben Kfz-Stellplätze und südlich des Wohn- und Geschäftshauses Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Das Regenwasser soll in einer Zisterne mit Hebeanlage und einem Volumen von 5 m³ aufgefangen und zurückgehalten werden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind die beantragten Nutzungen allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

1.2 Beschlussvorschlag

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

2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Sophienweg, 89150 Laichingen

2.1 Sachdarstellung

Das Grundstück soll mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit einer Grundfläche von 10,49 m x 8,615 m, einer Traufhöhe von 5,61 m, einer Firsthöhe von 7,63 m bebaut werden. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Im nordöstlichen Grundstücksteil ist eine Doppelgarage mit Flachdach geplant. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den Sophienweg.

Das Regenwasser wird in eine Sickersmulde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eingeleitet und über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinienplan vom 11.1.1961). Das Vorhaben ist daher dann zulässig, wenn es dem Baulinienplan nicht widerspricht und sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. In der näheren Umgebung sind bereits ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, so dass das Vorhaben die prägenden Nutzungsmaße nicht überschreitet.

Allerdings soll das Wohnhaus nicht auf der Baulinie aus dem Jahr 1961, sondern mit einem Abstand von ca. 4,0 m in nördlicher Richtung erstellt werden. Die Baulinie hat einen Abstand von ca. 11,5 m zum Sophienweg.

Durch dieses „Abrücken“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, weil sie in keinem bodenrechtlich relevanten Widerspruch zu ihrer näheren Umgebung steht. Die Abweichung ist auch mit den öffentlichen Belangen, den Interessen des Antragstellers und der Nachbarn vereinbar, so dass das gemeindliche Einvernehmen nach den §§ 36, 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

Im Übrigen stehen auch die Gebäude Sophienweg 2, 4 und 6 sowie Widmannstraße 10 nicht auf der Baulinie.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Umbau und Aufstockung bestehendes Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Westerheimer Straße, 89150 Laichingen

3.1 Sachdarstellung

Das bestehende Wohnhaus mit zwei Wohnungen (BG vom 03.05.1982: 1/82-228) soll um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt werden. Das Gebäude bietet dann Platz für drei Wohneinheiten. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wird auch das Dach des nordöstlich angebauten Geräteraums erneuert.

Das neue zweigeschossige Wohnhaus soll eine Traufhöhe von 5,99 m, eine Firsthöhe von 10,00 m und ein mit 30° symmetrisch geneigtes Satteldach erhalten.

Das Regenwasser wird in eine Sickersmulde nordwestlich des Gebäudes eingeleitet und über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert, das Schmutzwasser wird über die bestehenden privaten Entwässerungsanlagen dem öffentlichen Kanal in der Westerheimer Straße zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das neue Wohngebäude stellt ein von der Privilegierung des landwirtschaftlichen Vol-

lerwerbsbetriebs erfasstes Vorhaben dar. Eine Wohnung wird vom Betriebsinhaber, eine zweite Wohnung von der Familie des Betriebsnachfolgers genutzt. Die dritte kleinere Wohnung ist für weitere Familienangehörige vorgesehen, so dass das Wohnhaus insgesamt eine auf die betrieblichen Belange ausgerichtete dienende Funktion ausübt und zum Gesamtbetrieb in einem angemessenen Verhältnis steht.

Da auch die Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange entgegenstehen, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Umbau Fachmarkt für Bekleidung in Getränkemarkt mit Werbeanlagen, Anbau Anlieferzone, Geislinger Straße, 89150 Laichingen

4.1 Sachdarstellung

Der bestehende Fachmarkt für Bekleidung wurde vom Landratsamt Alb-Donau am 10.10.2005 genehmigt (BG 05.0862), nachdem der Bauausschuss in der Sitzung am 21.09.2005 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat (BU-Nr. 071/2005).

Mit der Baugenehmigung wurde von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „SB-Warenhaus und Fachmärkte“, der am 29.12.2000 in Kraft getreten ist, Befreiungen erteilt:

- Verkaufsfläche 497,77 m² anstatt max. 300 m²
- Innenstadtrelevante Sortimente anstatt nichtinnenstadtrelevante Sortimente
- Größe der Werbeanlagen > 20 m² anstatt max. 20 m²
- Werbeanlage (Fahnenmasten) im Pflanzgebot entlang der Südgrenze

Am 21.06.2016 hat der Bauherr einen Bauantrag zum Umbau eines Fachmarktes für Bekleidung in einen Getränkemarkt mit Werbeanlagen und den Anbau einer Anlieferzone eingereicht. Danach soll im heutigen Eingangsbereich ein 36 m² großer Windfang eingebaut sowie im nordwestlichen Gebäudereich ein Sortier- und Leergutlager mit ca. 94,50 m² und ein Abstellraum mit 5,16 m² abgetrennt werden. Die neue Verkaufsfläche liegt bei 362,60 m².

Die überdachte Anlieferzone mit einer Grundfläche von 11,50 m x 6,00 m soll unmittelbar nördlich an das Bestandsgebäude angebaut werden. Dadurch entfallen sieben Stellplätze. Dennoch verbleiben für diesen Fachmarkt immer noch 17 Kfz-Stellplätze. Die Stellplatzberechnungen nach dem Anhang 1 der neuen VwV Stellplätze 2015 ergeben lediglich 11 notwendige Kfz-Stellplätze und nach dem Anhang 2 acht überdachte Fahrrad-Stellplätze, die entlang der Westseite des Fachmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Die vorhandenen Werbeanlagen bleiben in der Lage und Größe unverändert, gleichwohl werden die Inhalte der Werbeanlagen geändert.

Damit das Vorhaben genehmigt werden kann, müssen –wie im Jahr 2005 – wegen Verstößen gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften folgende Baudispense erteilt werden:

- Verkaufsfläche 362,60 m² anstatt max. 300 m²
- Innenstadtrelevante Sortimente anstatt nichtinnenstadtrelevante Sortimente
- Größe der Werbeanlagen > 20 m² anstatt max. 20 m²
- Werbeanlage (Fahnenmasten) im Pflanzgebot entlang der Südgrenze

Da die notwendigen Befreiungen im Rahmen der bisherigen Abweichungen liegen, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Mehrfachgarage und Carport, Machtolsheim, Kronengasse, 89150 Laichingen

5.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit den Außenmaßen von 14,00 m x 13,00 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude hat eine Traufhöhe von 5,92 m und eine Firsthöhe von 8,335 m. Das Wohnhaus erhält ein Walmdach mit einer Neigung von 25°. Der östliche Hauszugang wird überdacht und das Dach als Dachterrasse genutzt. Östlich schließen sich zwei Einzelgaragen an, wobei das östliche Garagendach begrünt werden soll. Zusätzlich wird im südwestlichen Grundstücksbereich eine Einzelgarage und ein Carport errichtet. Entlang der West- und Nordgrenze wird eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 2,0 m errichtet, um das bestehende Gefälle auszugleichen. Die EFH liegt bei 722,30 m und damit rund 0,56 m höher als die nördliche Kronengasse.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und den Garagen/Carport wird getrennt vom Schmutzwasser in eine Sickermulde im nordwestlichen Grundstücksbereich eingeleitet und über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind Wohngebäude und nach § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

5.2 Beschlussvorschlag

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

6. Neubau einer Lagerhalle mit Pkw-Stellplätzen, Beim Lager, 89150 Feldstetten

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin möchte im Gewerbegebiet Himmelreich direkt im Anschluss an die Firma Vitaform eine Lagerhalle mit Büro- und Nebenräumen errichten. Die neue Halle ist 30,99 m lang und 15,25 m breit. Die Traufhöhe beträgt 5,25 m, die Firsthöhe 6,62 m. Das gewerbliche Gebäude erhält ein Satteldach mit 10° Dachneigung. Die Zufahrt erfolgt von der Erschließungsstraße „Beim Lager“.

Das Dachflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser in eine Sickermulde im nordöstlichen Grundstücksbereich eingeleitet und über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert. Das Regenwasser auf den gewerblichen Verkehrsflächen muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dieser Anschluss ist im Entwässerungsgesuch noch zu konkretisieren.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Himmelreich“ vom 29.12.2000 mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). In diesem Gebiet sind Büro- und Lagerräume, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzgebote werden eingehalten. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften.

6.2 Beschlussvorschlag

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

7. Umbau bestehende Scheuer zu Wohnraum, Ausbau des Obergeschosses, Einbau von Dachgauben, Errichtung Treppenhaus/Aufgang im EG zum OG

7.1 Sachdarstellung

Das bestehende und im Jahr 1963 genehmigte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (Scheuer und Stall) soll umgenutzt werden. Dazu wird im südöstlichen EG-Bereich ein Treppenhaus/Aufgang zum OG hergestellt. Im OG wird eine Wohnung mit Galerie im DG eingebaut, auf der West- und Ostseite jeweils eine Schleppgaube und auf der Westseite zusätzlich noch ein Balkon errichtet.

Das Oberflächenwasser darf ausnahmsweise in die Mischkanalisation eingeleitet werden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Baugrundstück für eine Versickerung zu klein sind und das auf die baulichen Anlagen treffende Niederschlagswasser zu einer Vernässung des Nachbargrundstücks und damit zu einem Verstoß gegen § 1 NRG Baden-Württemberg führen würde. Diese atypischen grundstücksbezogenen Besonderheiten rechtfertigen ein

Abweichen vom Grundsatz der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Der faktische Bebauungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.

7.2 Beschlussvorschlag

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

8. Aufstellen eines teildurchleuchteten Werbepylon, Olgastraße, 89150 Laichingen

8.1 Sachdarstellung

Südlich des Gebäudes Olgastraße 26 soll ein teildurchleuchteter Werbepylon (Breite 704 mm x Höhe 2000 mm x Tiefe 200 mm) in der privaten Grünfläche mit einem Abstand von ca. 2,50 m zur Baulinie und ca. 1,0 m vom Gehweg der Olgastraße erstellt werden. Die Tragkonstruktion besteht aus einem Stahlrahmen, die Werbepylonflächen aus silber-eloxiertem Aluminium. Die selbstleuchtenden Werbeschriftzeichen und das Logo sind aus purpurrotem Acrylglas. Die Werbeanlage wird an der Stätte der Leistung aufgestellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinienplan vom 21.07.1910). Das Vorhaben ist daher dann zulässig, wenn es dem Baulinienplan nicht widerspricht und sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der faktische Bebauungsbereich ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu qualifizieren.

Der Werbepylon braucht als Nebenanlage die Baulinie nicht einzuhalten.

8.2 Beschlussvorschlag

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

9. Neubau von Ferienwohnungen, Hohenstadter Weg, 89150 Laichingen

9.1 Sachdarstellung

Im westlichen Bereich der Hofstelle plant der Vollerwerbslandwirt den Neubau eines Gebäudes mit vier Ferienwohnungen. Im EG sollen neben einer Ferienwohnung noch ein Frühstücks-/Aufenthaltsraum sowie ein Büro-/Besprechungsraum und Frühstücksanrichterraum entstehen. Das DG umfasst drei Ferienwohnungen.

Das Gebäude ist 17,99 m lang und 11,25 m breit. Die Traufhöhe des zweigeschossigen Gebäudes liegt bei 6,10m, die Firsthöhe bei 8,72 m. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 25°. An der Südseite ist die Errichtung von drei Balkonen im DG geplant.

Das Regenwasser wird über eine belebte Bodenschicht großflächig auf dem Grundstück in den Untergrund versickert, das Schmutzwasser wird in eine Sammelgrube mit einem Volumen von 100 m³ eingeleitet und im Rahmen des dezentralen Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt auf die Kläranlage Laichingen angeliefert.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Isolierte Ferienwohnungen sind grundsätzlich landwirtschaftsfremd, weil sie nicht der unmittelbaren Bodenertragsnutzung zugerechnet werden können. Anders verhält es sich bei den beantragten Ferienwohnungen des landwirtschaftlichen Haupterwerbslandwirts. Die Ferienwohnungen erfüllen einen Nebenzweck des landwirtschaftlichen Betriebs und werden von diesem geprägt. Eine solche Betätigung wird durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser „mitgezogen“ und nimmt damit an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB teil.

Da das bauliche Errichtungsvorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und auch die Erschließung gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

9.2 Beschlussvorschlag

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

10. Errichtung einer Lagerhalle mit Werbeanlagen, Industriestraße, 89150 Laichingen

10.1 Sachdarstellung

Der Bauherr möchte im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ eine Lagerhalle mit einer Länge von 35,34 m und einer Breite von 15,10 m errichten. Die neue Lagerhalle soll direkt nördlich an die bestehende Lagerhalle angebaut werden. Da das Baugrundstück nach Norden fällt, liegt die EFH der neuen Halle bei 696,035 m üNN und damit 2,965 m unterhalb der EFH der Bestandshalle. Der Neubau erhält ein Pultdach mit einer Neigung von 3,75°, die Traufhöhe beträgt 6,00 m, die Firsthöhe 7,00 m. Die neue Halle bekommt auf der Ostseite ein Tor und auf der Nordseite zwei Eingangstore. Die Zufahrt erfolgt über die Industriestraße und die Ostseite des Grundstücks.

Durch den direkten Anbau an die bestehende Halle müssen die drei bestehenden Werbetafeln entfernt und an der neuen Nordseite angebracht werden. Die Einzelgrößen der Werbeanlagen betragen 7,50 m² und zweimal 6,00 m².

Das Dachflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser in zwei Sickermulden im nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich eingeleitet und über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert. Das Regenwasser auf den gewerblichen Verkehrsflächen und das Schmutzwasser wird über eine Abwasserdruckleitung an den Mischwasserkanal in der Industriestraße angeschlossen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ vom 22.11.2012 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 2). Im GE 2 sind Lagerhallen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

10.2 Beschlussvorschlag

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

11. Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxis für Physiotherapie, Erlenstraße, 89150 Laichingen

11.1 Sachdarstellung

Auf dem neu gebildeten Grundstück planen die Bauherren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Praxis für Physiotherapie. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Erlenstraße. Das Baugrundstück steigt von Süden nach Norden an. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baukörper ist unterkellert, während der nordwestliche Teil des Gebäudes nicht unterkellert ist. Das Hauptgebäude überschreitet die Baugrenze im Süden mit ca. 42 m², ebenfalls die Doppelgarage.

Die Praxis für die Physiotherapie und eine Doppelgarage befinden sich im UG, die Wohnräume im EG und im nordwestlichen Teil des OG. Der östliche Baukörper mit einer Höhe von 3,08 m erhält ein Flachdach, der westliche Baukörper mit einer Traufhöhe von 5,95 m und einer Firsthöhe von 7,35 m wird mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 28° ausgebildet.

Das Regenwasser soll getrennt vom Schmutzwasser in eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von 6 m³ im nordöstlichen Grundstücksbereich eingeleitet werden. Dies entspricht nicht den wasser- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wonach das Regenwasser auf dem Baugrundstück versickert werden soll. Den Bauherren wird daher empfohlen, die Planunterlagen entsprechend abzuändern.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Brechgrube II“, der am 25.07.1973 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt wurde. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Dort sind Wohngebäude allgemein zulässig. Dasselbe gilt nach § 13 BauNVO, der wegen der Festsetzungsautomatik des § 1 Abs. 3 BauNVO Anwendung findet, auch für die physiotherapeutische Tätigkeiten, die den „Freien Berufen und artverwandten Tätigkeiten“ zuzuordnen sind.

Das Vorhaben verstößt allerdings gegen folgende bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und der Physiotherapie um ca. 42 m²
- Flachdach anstatt DN 28°

Diese Verstöße können im Wege von Baudispensen beseitigt werden. Die Baugrenze hat im Bereich der Überschreitungen einen Abstand von ca. 12 m zum Fahrbahnrand der Erlenstraße. Warum der Abstand damals in dieser Dimension gewählt wurde, lässt sich auch anhand der Begründung nicht mehr ermitteln. Festzuhalten ist, dass nach neuesten Maßstäben die Baugrenzen im Regelfall mit einem Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand festgesetzt werden. Nach den Planzeichnungen sollen die Gebäude mit einem Abstand von ca. 5 m zum Fahrbahnrand errichtet werden. Der Bauteil mit dem Flachdach befindet sich im unteren Grundstücksbereich, der Bauteil mit dem Satteldach im oberen, dominierenden Grundstücksteil. Daher ist der Verstoß gegen die Baugestaltungsvorschrift weniger relevant.

Durch die Zulassung der Überschreitung der Baugrenze und des Flachdachs auf diesem Baugrundstück werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar, weil sie zu keinem bodenrechtlich relevanten Widerspruch zu ihrer näheren Umgebung stehen. Die Abweichungen sind auch mit den öffentlichen Belangen, den Interessen des Antragsstellers und der Nachbarn vereinbar, so dass das gemeindliche Einvernehmen nach den §§ 36, 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

Die Doppelgarage ist auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, es bedarf keiner Befreiung.

11.2 Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

12. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Stauferstraße, 89150 Laichingen

12.1 Sachdarstellung

Der Bauherren beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses an der Ecke Stauferstraße/Silberdistelweg mit den Außenmaßen von 12,865 m x 6,365/12,75 m in der Grundfläche. Im UG wird eine Einliegerwohnung mit einem separaten fußläufigen Zugang vom Silberdistelweg eingerichtet. An der Westseite wird das Kellergeschoss um einen Abstellraum erweitert. Diese Fläche wird im Erdgeschossbereich als Wintergarten und im DG als Dachterrasse genutzt. Die 6,395 m lange und 6,49 m breite Doppelgarage soll im EG direkt südlich an den östlichen Wohnhausbereich angebaut und im DG als Arbeitszimmer und Balkon genutzt werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Stauferstraße. Zusätzlich wird eine weitere Fußweganbindung zum Silberdistelweg geschaffen. Das zweigeschossige Wohngebäude mit Teilunterkellerung hat eine Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von 7,30 m. Das

symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 35°. An die Südwestseite des Wohnhauses schließt sich eine Terrasse an.

Das Baugrundstück fällt von Osten nach Westen um ca. 3,50 m und von Süden nach Norden um ca. 4,50 m. Zur Überwindung dieser topografischen Höhenunterschiede haben der Bauherr und sein Planer mehrere Stützmauern in den Freianlagenbereichen vorgesehen, die zu einer sehr gelungenen Gestaltung der Außenanlagen führen.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird nach den Antragsunterlagen über eine Zisterne mit einem Volumen von $\geq 3,2 \text{ m}^3$ in den Mischkanal eingeleitet. Nähere Angaben zum Drosselabfluss sind in den Antragsunterlagen nicht enthalten.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

12.2 Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

13. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Dahlienstraße, 89150 Laichingen

13.1 Sachdarstellung

Die Bauherren planen den Neubau eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von 11,90 m x 8,815 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Vollunterkellerung hat eine Traufhöhe von 6,015 m und eine Firsthöhe von 8,065 m. Das Pultdach hat eine Neigung von 12°. An die Südostseite des Wohnhauses schließt sich eine Terrasse an.

Im nordwestlichen Bereich wird eine 5,66 m breite und 7,50 m lange Flachdach-Doppelgarage mit einer Wandhöhe von 2,80 m errichtet.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus und der Garage wird getrennt vom Schmutzwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen und zum Versickerungsbecken westlich des Suppinger Wegs geführt, wo das Niederschlagswasser nach vorheriger Reinigung in den Untergrund versickert wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „1. Änderung Am Suppinger Weg II“ 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.

13.2 Beschlussvorschlag

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

D. Bauvoranfragen

14. Abbruch bestehendes Wohnhaus, Halle und Einzelgarage, Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Tiefgaragenplätzen und fünf Pkw-Abstellplätzen, Suppinger Straße, 89150 Laichingen

14.1 Sachdarstellung

Die Bauherren planen, sämtliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück abzubauen und ein neues Mehrfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 20,74 m x 14,36/13,75 m mit sieben Wohneinheiten, sechs Tiefgaragen- und fünf oberirdischen Kfz-Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen zu errichten. Das dreigeschossige Gebäude soll ein mit 2° DN nach Norden ansteigendes Flachdach erhalten. Nach den Planskizzen beträgt die Gebäudehöhe im Süden ca. 9,40 m und im Norden an der Karlstraße ca. 11,25 m. Das MFH soll mit einem Aufzug ausgestattet werden.

Mit dem Bauvorbescheidsverfahren wollen die Bauherren und deren Planer folgende zweifelhafte Fragen, von denen die Genehmigungsfähigkeit abhängt, mit rechtsverbindlicher Wirkung vorab klären:

1. Ist die Überschreitung der Vollgeschosse von II auf III mit ca. 23 m² möglich?
2. Ist die Überschreitung der Baugrenze an der Ecke Suppinger Straße/Karlstraße möglich?

Im Telefax vom 08.07.2016 teilt der Planer weiter mit, dass die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird. Die Grundstücksgröße betrage 750 m², die Grundfläche 290,97 m².

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karlstraße/Beurer Steig“, der am 03.09.2005 in Kraft getreten ist.

Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch II Vollgeschosse, die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt.

Nach dem Liegenschaftskataster hat das Baugrundstück gegenwärtig eine Größe von 710 m². Nach dem vorgesehenen Flächentausch mit dem Nach-

barn (Abgang ca. 9 m², Zugang ca. 8 m²) ergibt sich eine voraussichtliche Grundstücksgröße von 709 m².

Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen errechnet sich

- eine zulässige Grundfläche von ca. 709 m² x 0,4 = ca. 284 m² und
- eine zulässige Geschossfläche von ca. 709 m² x 0,8 = ca. 567 m².

Die Verwaltung hat anhand der eingereichten und nicht bemaßten Planskizzen eigene Berechnungen durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundfläche der Hauptanlagen wegen der über die vorhandene Grundstücks-oberfläche hinausragenden Tiefgarage im Süden nicht bei rund 291 m², sondern bei ca. 319 m² und die mit zu rechnenden Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) einen Flächeninhalt von mindestens 256 m² haben und damit sowohl die 50%-Grenze (= 284 m² x 0,5 = 142 m²) als auch die 80%-Kappungsgrenze (= 709 m² x 0,8 = 567 m²) des § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten.

Bei drei Vollgeschossen ergibt sich beim Ansatz der mitgeteilten Grundfläche eine Geschossfläche von ca. 870 m² anstatt der zulässigen ca. 567 m².

Die Baugrenze im Einmündungsbereich der Karlstraße in die Suppinger Straße wurde seinerzeit im Norden und Westen auf Teilen des Bestandsgebäudes festgesetzt, um zukünftig im Falle einer Freilegung einen Sichtwinkel von 5/60 m sicherzustellen.

Damit liegen folgende Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Festsetzungen vor:

1. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (III anstatt II),
2. Überschreiten der zulässigen Grundfläche
3. Überschreiten der zulässigen Geschossfläche
4. Überschreiten der Baugrenze

Diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen der materiell-rechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens entgegen. Diese Hindernisse können nur im Wege von Befreiungen ausgeräumt werden. Da aber die Voraussetzungen der §§ 36, 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, scheidet die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den Befreiungen aus.

Die verkehrsmäßige Erschließung der oberirdischen Pkw- und Fahrrad-Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich ist nicht gesichert, weil die „Auf-fahrt“ nach der Karlstraße zunächst über das private Nachbargrundstück führt und die Nachbarn mit Niederschrift vom 11.07.2016 erklärt haben, dass sie nicht bereit sind, die für die Zufahrt notwendige Flächen an die Bauherren ab-zugeben.

Weiterhin steht die im Baulastenbuch III, Baulastenblatt Nr. 650 am 18.09.1959 zu Gunsten des Nachbargrundstücks Karlstraße 4 und zu Lasten des Baugrundstücks eingetragene Baulast der Überbauung der heutigen Zu-fahrtsflächen südlich des Bestandsgebäudes entgegen und stellt ein Vorha-benhindernis dar. Es liegt ein Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Satz 1 LBO vor, wo-nach das auf dem Nachbargrundstück befindliche Gebäude nur deshalb er-

richtet werden durfte, weil es infolge der Baulastübernahme die erforderliche (befahrbare) öffentlich-rechtliche Zufahrt erhalten hatte.

Den Bauherren wird daher empfohlen, die Pläne so abzuändern, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Verpflichtungen aus der Baulast eingehalten werden sowie die Erschließung gesichert ist.

14.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der materiellen Bauvoranfrage nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 11.07.2016

Gefertigt:

Gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister