Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

Ergänzungen zu BU-Nr.: 049/2016

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

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

A. Baugenehmigungsverfahren

15. Abbruch von bestehenden Gebäuden und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Flst. Nr. 78/1, Feldstetter Straße 10, 89150 Laichingen

15.1 Sachdarstellung

Der Bauantrag wurde am 18.07.2016 bei der Stadt eingereicht und soll wegen der Sommerpause und der erst am 28.09.2016 stattfindenden nächsten Bauausschusssitzung noch in der Sitzung am 27.07.2016 behandelt werden.

Die Bauherrin beabsichtigt, mehrere Gebäude in der Feldstetter Straße abzubrechen, ein neues Grundstück zu bilden und dieses mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (6 Wohneinheiten, 3 Büroeinheiten) neu zu bebauen. Der Neubau ist in mehrere Teile gegliedert. Die Gesamtlänge beträgt 33,795 m, die Breite des südlichen Baukörpers liegt bei 10,51 m, die des nördlichen Teils bei 11,06 m. Die Traufhöhe beträgt 9,96 m bzw. 10,35 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer DN von 45° und einer Firsthöhe von 16,09 m.

Im UG befinden sich im südlichen Teil die Nebenräume, im nördlichen Teil eine Tiefgargarage mit 10 Kfz- und 12-Fahrrad-Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt zur TG des Wohn- und Geschäftshauses Feldstetter Straße 12. In den Freianlagen im Erdgeschoss befinden sich entlang der Südseite vier und im nordwestlichen Bereich zwei weitere oberirdische Kfz-Stellplätze sowie an der Westseite vier weitere Fahrrad-Stellplätze. Die Vorgaben der VwV-Stellplätze 2015 werden eingehalten. Im nordwestlichen Bereich befindet sich außerdem noch der Kinderspielplatz.

Im EG ist ein größeres Büro geplant, im 1. OG sollen zwei Büro- und eine Wohneinheit, im 2. OG drei und im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten entstehen.

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 Niederschlagswasser zu ei-

ner Vernässung der Nachbargrundstücke 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 Schmutz- und Regenwasser wird an den bestehenden Kontrollschacht angeschlossen und erhält eine Hebeanlage mit Rückstausicherung im UG.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen ist der faktische Bebauungsbereich als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind Wohn- und Geschäftsgebäude allgemein zulässig. Das Vorhaben fügt sich auch in den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen beim Maß der baulichen Nutzung (Gebäude Feldstetter Straße 12: TH: 9,85 m, FH: 15,765 m; Marktplatz 25/1: TH: 9,80 m; FH: 15,70 m; Weberstraße 25: TH: 10,185 m), der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen ein. Da zudem die Erschließung gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

15.2 Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

16. Änderung/Neumontage einer bestehenden Werbeanlage/Aufstellung eines Werbepylons an gleicher Stelle, Flst. Nr. 2023, 2027, 2029/1, Geislinger Straße 56, 89150 Laichingen

16.1 Sachdarstellung

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wurde am 14.07.2016 bei der Stadt eingereicht und soll wegen der Sommerpause und der erst am 28.09.2016 stattfindenden nächsten Bauausschusssitzung noch in der Sitzung am 27.07.2016 behandelt werden.

Der Antragsteller beantragt zum wiederholten Mal die Errichtung einer Werbeanlage durch Aufstellung eines Werbepylons mit einer Höhe von 6,00 m, einer Breite von 2,10 m und einer Tiefe von 0,32 m im südöstlichen Grundstücksbereich innerhalb des Sichtfelds im Einmündungsbereich des Cäcilienwegs in die Geislinger Straße.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 und „2. Änderung Südost und Krähenlau“ vom 04.08.1989.

Der B-Plan „Südost und Krähenlau“ setzt ein Sichtfeld nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG (heute BauGB) fest, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Vorhaben verstößt gegen diese bauplanungsrechtliche Festsetzung. Eine Befreiung kann nicht erteilt werden, weil die Voraussetzungen der §§ 36, 31

Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Mithin ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Ein vergleichbarer Bauantrag wurde vom LRA A-D-K in der Entscheidung vom 04.12.2006, Az.: 20.U/06.1068 bestandskräftig aus dem gleichen Grund abgelehnt. Für den bestehenden Werbepylon innerhalb des Sichtfelds liegt nach den der Stadt vorliegenden Bauakten keine Baugenehmigung vor.

16.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

17. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Flst. Nr. 7692, Stauferstraße 21, 89150 Laichingen

17.1 Sachdarstellung

Das Kenntnisgabeverfahren wurde am 14.07.2016 bei der Stadt eingereicht und soll wegen der Sommerpause und der erst am 28.09.2016 stattfindenden nächsten Bauausschusssitzung noch in der Sitzung am 27.07.2016 zur Kenntnis gebracht werden.

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilenwohnhauses mit den Außenmaßen von 11,74 m x 8,99 m in der Grundfläche. Das Wohngebäude mit Vollunterkellerung hat eine Traufhöhe von 6,03 m und eine Firsthöhe von 8,125 m. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 25°.

An die Ostseite wird eine ebenfalls voll unterkellerte Doppelgarage mit dem Maßen 7,50 m auf 6,25 m errichtet. Die Doppelgarage erhält ein Flachdach und ist 2,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt. Das Garagendach wird im DG als Dachterrasse genutzt.

Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Stauferstraße. Entlang der Nordgrenze ist eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu max. 1,0 m vorgesehen.

Das Oberflächenwasser vom Wohnhaus, der Doppelgarage und den Hofflächen wird nach den Antragsunterlagen über eine Zisterne mit einem Volumen von 4,7 m³ in den Mischkanal eingeleitet. Nähere Angaben zum Drosselabfluss sind in den Antragsunterlagen nicht enthalten. Das Gebäude erhält eine Rückstauklappe.

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 Bebauungsplanes sind eingehalten.

17.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Laichingen, den 18.07.2016

Gefertigt:	Gesehen:
Hascher Amtsleiter	Kaufmann Bürgermeister