

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 14.12.2016 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung einer freistehenden Plakatanschlagtafel Heinrich-Kahn-Straße, Gemarkung Laichingen

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Errichtung einer Werbeanlage im 18/1 Format für den wechselnden Plakatanschlag. Die freistehende Großflächenplakatwerbetafel ist 3,76m breit, 2,76m hoch und 0,20m tief. Die bauliche Anlage soll auf der Grenze errichtet werden und liegt nur teilweise innerhalb der Baugrenze.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau, 11.Änderung“ vom 14.04.2016 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind nach § 6 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Da die Werbeanlage für Fremdwerbung verwendet wird, ist sie als Gewerbebetrieb zu beurteilen.

Das Vorhaben verstößt gegen folgende planungsrechtliche Festsetzung:

- Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,80m

Da die Werbeanlage bis unmittelbar an den Gehweg der viel befahrenen Geislinger Straße (K 7423) reicht, ist der öffentliche Belang „Sicherheit und Leichtigkeit im Straßenverkehr“ berührt, sodass weder eine Befreiung noch eine quasi-gesetzliche Ausnahme in Betracht kommt.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage Württembergischer Straße, Gemarkung Laichingen

2.1. Sachdarstellung

Die Antragsteller planen den Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Satteldach und einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 6,06m, die Firsthöhe liegt bei 8,63m. Die Außenmaße des Gebäudes betragen 10,24m x 10,99m. Die RFB liegt bei 758,43 müNN. Südwestlich des Hauses ist eine Terrasse beabsichtigt. Im südöstlichen Teil des Grundstücks ist eine 7,24m x 5,99m große Garage mit begrüntem Flachdach geplant. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Württemberger Straße.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Retentions-Zisterne mit einem Volumen von 4,50 m³.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Erweiterung der vorhandenen Dachgaube Robert-Schumannweg, Gemarkung Laichingen

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt eine Dachgaubenerweiterung um 2,00m x 2,50m x 1,50m. Die Dachneigung soll künftig 15° betragen.

Das Niederschlagswasser soll über die vorhandene Zisterne entwässert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindensteig I - Erweiterung“ vom 31.10.1995 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bauherr beantragt folgende Befreiungen:

- Nach Nr. 2.3 der Örtlichen Bauvorschriften dürfen Dachaufbauten in ihrer Einzellänge 3,0m nicht überschreiten. Zusammen mit der Bestandsgaube ergibt sich eine Länge von 5,00m.

Im Gebiet wurden bereits vergleichbare Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt. Da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, empfiehlt die Verwaltung dem Bauvorhaben zuzustimmen.

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt dem Landratsamt von den Örtlichen Bauvorschriften zu befreien.

B. Bauvoranfragen

4. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Kirchgasse, Gemarkung Suppingen

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf oben genanntem Grundstück.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Frage geklärt werden:

- Kann auf dem Grundstück eine Wohnbebauung realisiert werden?

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 28.05.1888. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Danach muss sich das Vorhaben in die bestehende Bebauung einfügen und unter anderem müssen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sodass der Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamtes Alb-Donau-Kreis prüfen muss, ob der geplante Wohnhausneubau im Immissionsradius des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs liegt.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Abriss bestehendes Gebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses Henzenbuch, Gemarkung Laichingen

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Abriss des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses für 5 Wohneinheiten. Das Gebäude soll 2 Geschosse sowie ein Penthouse erhalten. Die Außenmaße betragen 10,80m x 17,70m. Die Firsthöhe liegt bei 8,25m. Als Dachform ist ein Flachdach beabsichtigt. Die Zufahrt erfolgt von Südwesten über die Weite Straße.

Über das Grundstück führt ein privater Abwasserkanal, an den 12 Häuser angeschlossen sind. Dieser Privatkanal ist weder zivilrechtlich, noch öffentlich-rechtlich gesichert. Der Bauherr erklärt sich bereit, für diese private Entwässerung

rungsleitung eine Versorgungsbaulast zu übernehmen und diesen auf seinem Grundstück neu zu verlegen.

Die eingereichten Planunterlagen enthalten noch keine Aussagen über die Versickerung des Niederschlagswassers.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Frage geklärt werden:

- Ist das Vorhaben nach bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig?

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 19.09.1951. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Danach muss sich das Vorhaben in die bestehende Bebauung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben gerade noch in den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen ein.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiungen notwendig:

- Überschreitung der Baulinie Richtung Westen um ca. 7,70m sowie Richtung Süden um ca. 1,50m ab dem EG

Die vergleichsweise große Überschreitung der Baulinie nach Westen um ca. 7,70m rührt daher, dass die Baulinie mit einem Abstand von ca. 15m zum Fahrbandrand der Weite Straße festgesetzt wurde. Diese Festsetzung aus dem Jahr 1951 wurde vermutlich mit einem solch großen Abstand gewählt, weil der Straßenverlauf im Knotenpunkt Weite Straße / Henzenbuch / Höhenweg wohl noch nicht endgültig feststand.

Der Abstand des Westgiebels zum Gehweg östlich der Weite Straße beträgt im Süden 2,55m und im Norden 2,87m, zur Fahrbahn der Weite Straße im Süden ca. 6,5m und im Norden ca. 7,25m. Im Einmündungsbereich der Straße „Henzenbuch“ in die „Weite Straße“ ergibt sich ein mehr als ausreichender Sichtwinkel von 10,5m/55,0m. Notwendig nach der StVO wäre ein Sichtwinkel von 3,0/30,0m.

Da durch die Überschreitung der Baulinien öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, nachbarliche Belange kaum berührt, zusätzlicher Wohnraum geschaffen und aufgrund der besonderen grundstücksbezogenen Gegebenheiten im Hinblick auf die Baulinienüberschreitung keine Vorbildwirkungen im Bereich der Straße „Henzenbuch“ erzeugt werden, schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

5.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 01.12.2016

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Burgmaier
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister