

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 1 in der Sitzung am 23.05.2017 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 5 in der Sitzung am 23.05.2017 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 31.05.2017 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung nach Rückbau der bestehenden Einzelgarage Machtolsheim, Wannenweg

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 7,10m x 8,50m großen Doppelgarage. Die bauliche Anlage erhält ein Flachdach. Die Firsthöhe liegt bei 3,00m. Die bestehende Stützmauer wird in Richtung Osten versetzt.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über den öffentlichen Kanal entwässert werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.07.1962. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Errichtung einer Einzelgarage Laichingen, Helfensteinerstraße

2.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller plant die Errichtung einer 8,74m x 4,15m großen Einzelgarage mit einer Wandhöhe von 2,35m. Das Gebäude erhält ein Flachdach.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickermulde südlich der baulichen Anlage entwässert werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Die Bebauung entspricht somit einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Brandschutzmaßnahmen Laichingen, Max-Lechler-Straße

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt folgende baulichen Veränderungen:

- Abtrennung notwendiger Treppenraum
- Einbau einer (mobilen) Brandmeldeanlage, Kategorie 1
- Unterteilung notwendiger Flur in kleine Rauchabschnitte

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bildungszentrum“ vom 05.05.1976 mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO).

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

- Abweichung Tragwerk: feuerhemmende Wände und Decken ohne Feuerwiderstand

- Abweichung Trennwände: feuerhemmende Trennwände im Untergeschoss
- Abweichung Treppenraum: feuerhemmende Trennwände

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Errichtung und Änderung von Werbeanlagen Laichingen, Geislinger Straße

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung von 11 Werbeanlagen mit einer Fläche von insgesamt 99,59 m²:

1. Schild, 1,48m x 1,80m
2. LED-Leuchtworbeanlage, 10,05m x 1,20m / 2,20m
3. Banner-Rahmen, 5,00m x 1,00m
4. LED-Leuchtworbeanlage, 8,10m x 1,00m / 1,80m
5. Schild, 3,00m x 2,00m
6. Fensterbeklebung, 2,72m x 2,55m
7. LED-Leuchtworbeanlage, 8,10m x 1,00m / 1,80m
8. Banner-Rahmen, 5,00m x 1,00m
9. Fensterbeklebung, 1,92m x 2,55m
10. Stele, 0,50m x 2,25m
11. Werbepylon, 2,24m x 8,00m

Die Werbeanlagen werden zu Zwecken der Eigenwerbung genutzt. Baurechtlich sind sie daher als Nebenanlagen zu werten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „SB-Warenhaus und Fachmärkte“ vom 29.10.2000 mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO). Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 allgemein zulässig. Nach § 23 (5) BauNVO 1990 können Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Überschreitung der Gesamtfläche aller Werbeanlagen
Laut Bebauungsplan darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen pro Baugrundstück 20 m² nicht überschreiten.
- Überschreitung der zulässigen Fläche einzelner Werbeanlagen
Laut Bebauungsplan darf eine einzelne Werbeanlage nicht größer als 10 m² sein.

Seit Genehmigung des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt und 2 Fachmärkten im Jahre 1999 wurden insgesamt 11 Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 73,30 m² genehmigt.

4.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- / -

C. Kenntnisgabeverfahren

- / -

D. Bauvoranfragen

5. Errichtung von Wohnhaus, Garage und Carport Suppingen, Kornbergweg

5.1. Sachdarstellung

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines 10,29m x 8,46m großen Wohnhauses mit Garage und Carport.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand, 1.Änderung“ vom 06.09.1974 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Mit der eingereichten Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden können:

- Z = II
Im Bebauungsplan ist eine I-geschossige Bauweise festgesetzt.
- EFH: 50cm unterhalb Straße
Laut Bebauungsplan soll die EFH bei sämtlichen Gebäuden 0,50m über der ausgebauten Straße liegen.
- Kniestock: 165cm
Nach Nr. 2.20 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist ein Kniestock nur bei Gebäuden mit Z = I und einer Dachneigung von 28 – 33 ° bis zu 0,5m erlaubt.

Durch den beantragten Kniestock wird das Gebäude II-geschossig, wobei die Traufhöhe bei 5,04m liegen soll. Die Traufhöhe der angrenzenden Gebäude bewegt sich in einem Rahmen von 2,50m bis 2,80m. Im gesamten Bebau-

ungsplangebiet wurde hinsichtlich Geschossigkeit und Kniestock noch nicht befreit.

Eine Befreiung der EFH ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und kann in Aussicht gestellt werden. Durch die Abweichungen bezüglich Geschossigkeit und Kniestock werden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich dieser beiden Punkte nicht befreit werden kann.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Pläne so abzuändern, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird und nutzbarer Wohnraum durch Dachaufbauten geschaffen wird.

5.2. Beschlussvorschlag

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

E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

- / -

Laichingen, den 17.05.2017

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Burgmaier
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister