

## **Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 4 in der Sitzung am 23.01.2017 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 24.01.2018 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Neubau einer Doppelgarage Laichingen, Bleichwiese**

##### **1.1. Sachdarstellung**

Am 18.05.2016 ging ein Tekturantrag zur Errichtung einer Doppelgarage ein. Der Bauausschuss erteilte sein gemeindliches Einvernehmen in seiner Sitzung am 22.06.2016. Am 07.07.2016 erging die Baugenehmigung.

Am 11.12.2017 ging nun eine erneute Deckblattänderung ein. Die Garage soll nun 6,00m anstatt 5,00m breit werden.

Das Niederschlagswasser soll nach wie vor über eine Sickermulde im südlichen Teil des Grundstücks entwässert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Finkenweg, 1.Änderung“ vom 19.11.1977 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind nach § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Überschreitung der Baugrenze um 6,40m x 1,00m
2. Nach Nr. 4 des Bebauungsplans sind Garagen an das Haus mit gleicher Dachneigung anzubauen. Der Bauherr beantragt die Errichtung einer freistehenden Garage.

Zu 1.

Nach § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Von der Festsetzung wurde im Plangebiet bereits befreit.

#### Zu 2.

Von der Festsetzung wurde bereits mit Baugenehmigung vom 07.07.2016 befreit.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **1.2. Beschlussvorschlag**

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

## **2. Umbaumaßnahmen Machtolsheim, Heerstraße**

### **2.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen folgende Umbaumaßnahmen:

- Einbau eines Zwerggiebels in bestehende Wohnung im DG
- Einbau eines Treppenhauses mit Fahrstuhlschacht im Nebengebäude (Scheune)
- Anbau einer 4,72m x 14,00m Garage / Lagerschuppen für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Die Stadt stimmt der Einleitung des Oberflächenwassers in die Mischkanalisation zu, da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Baugrundstück für eine Versickerung zu klein sind und das auf die baulichen Anlagen treffende Niederschlagswasser zu einer Vernäsung 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 Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. 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 sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen sowie Garagen 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. Neubau einer Doppelgarage, einer Garage und eines Carport Feldstetten, Auf dem Berg**

#### **3.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beantragt den Abbruch der bestehenden Garage sowie die Errichtung folgender baulicher Anlagen:

- Einzelgarage, 3,99m x 6,49m x 3,00m, I-geschossig, Flachdach
- Carport, 4,26m x 6,49m x 3,00m, I-geschossig, Flachdach
- Doppelgarage, 6,99m x 6,49m x 3,00m, I-geschossig, Flachdach

Laut Antragsunterlagen soll das Niederschlagswasser über den bestehenden 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.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. 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 sowie Betriebsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach §6 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.

#### **3.2. Beschlussvorschlag**

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

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

- / -

## **C. Kenntnisgabeverfahren**

### **4. Errichtung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage Machtolsheim, Dahlienstraße**

#### **4.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines 8,73m x 15,71m großen Wohnhauses mit einer EFH von 733,60. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12°. Die Traufhöhe beträgt

5,72m, die Firsthöhe liegt bei 7,58m. Westlich an das Gebäude schließt ein Treppenhaus mit Terrasse sowie eine 6,82m x 9,00m große Garage an. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Dahlienstraße.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Suppinger Weg II, 1.Änderung“ vom 15.10.2015 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

#### **4.2. Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

#### **D. Bauvoranfragen**

- / -

#### **E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

- / -

Laichingen, den 11.01.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch  
Sachgebietsleiterin

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister