

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 1 und 6 in der Sitzung am 27.02.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 28.02.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Archivs Machtolsheim, Maiergasse

1.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 5,00m x 12,00m großen Archivs. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Traufhöhe beträgt 2,57m, die Firsthöhe liegt bei 3,77m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickersmulde östlich des geplanten Neubaus entwässert werden.

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 nach § 5 (2) Nr. 7 BauNVO Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für kulturelle Zwecke dienen dem weiten Bereich von Bildung und Wissenschaft sowie Kunst und Kultur. Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen unter anderem Archive in Betracht. 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. Nutzungsänderung: Stallgebäude und Reithalle; Neubau: Führanlage und Mistplatte Laichingen, Ameisenlau

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung folgender Anlagen:

- Mistplatte, 8,00m x 8,00m
- Führanlage, Durchmesser: 12,5m

Folgende bauliche Anlagen sollen umgenutzt werden:

- Maschinen-Schuppen in Pferdeboxen mit Paddock
- Pferdestall in Reithalle

Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsmulde südöstlich der Führanlage versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Vorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau einer Lager-/Verladehalle für Sonderkulturen (Obst&Gemüse) und Errichtung eines Bürotrakts mit Betriebsleiterwohnung Laichingen, Felix-Wankel-Straße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 30,31m x 29,56m großen Gebäudes mit einer EFH von 729,81. Im Erdgeschoss sind Räume für Verpackung & Versand, Verladung, Lagerung sowie Kühlzellen vorgesehen. Im Obergeschoss befinden sich Büroräume sowie eine Wohnung. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° bzw. 9°. Die Traufhöhe beträgt 4,58m bzw. 7,96m, die Firsthöhe liegt bei 9,23m.

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Ost, 2.Änderung“ vom 31.06.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Auch nach Maß der baulichen Nutzung entspricht das Bauvorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Ausnahmen vom Bebauungsplan:

- 1) Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Da die Wohnung dem Betrieb räumlich und funktionell zugeordnet ist und aus betrieblichen Gründen die Betriebswohnung objektiv sinnvoll erscheint, kann das Bauvorhaben zugelassen werden.

3.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Neubau Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage Laichingen, Stauferstraße

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 10,10m x 11,55m großen Wohnhauses mit einer EFH von 760,00. Das Gebäude erhält II Geschosse sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,18m, die Firsthöhe liegt bei 7,31m. Nördlich des Wohngebäudes schließt eine Doppelgarage am. Die Zufahrt erfolgt von Osten.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

5. Neubau eines Wohnhauses mit Garage Laichingen, Württemberger Straße

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigten die Errichtung eines 11,99m x 14,61m großen Wohngebäudes mit einer EFH von 757,90. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Walmdach. Die Traufhöhe beträgt 3,24m, die Firsthöhe liegt bei 5,92m. Westlich des Wohnhauses soll eine 2,96m x 6,00m große Garage mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

6. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Machtolsheim, Lindenstraße

6.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 23,98m x 12,99m großen Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe beträgt 6,10m, die Firsthöhe liegt bei 9,62m.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Stehen landwirtschaftliche Immissionsbelastungen dem Bauvorhaben entgegen?
- 2) Ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Zu 1)

Die Überprüfung der landwirtschaftlichen Immissionsbelastungen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Zu 2)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 23.06.1860. 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 sonsti-

ge Wohngebäude allgemein zulässig. Auch nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die Lindenstraße gesichert. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

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

E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

7. Errichtung eines Zauns Laichingen, Robert-Schumann-Weg

7.1. Sachdarstellung

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Zauns mit einer Länge von 80m und eine Höhe von 1,40m.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Lindensteig I“ vom 30.10.1995. Nach Nr. 2.9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1m zulässig.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann nach § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 15.02.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Rößler
stellv. Bürgermeister