

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 5 und 8 in der Sitzung am 17.04.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 11 in der Sitzung am 10.04.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 6 und 7 in der Sitzung am 06.04.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 18.04.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Gaubenanbau am bestehenden Wohnhaus Laichingen, Heideweg

1.1. Sachdarstellung

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer 6,23m x 4,46m großen Gaube mit einer Dachneigung von 12°.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegelwäldle, 2.Änderung“ vom 22.01.1979 mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Hier sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 2.3 des Bebauungsplans sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplan befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau Garage mit Abstellraum Laichingen, Hindenburgstraße

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen den Abbruch der bestehenden Garage sowie die Errichtung einer 10,16m x 4,89m großen Garage mit Abstellraum. Die bauliche Anlage erhält ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 2,50m. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Beurer Steig“.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928. 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.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Errichtung einer Garage Laichingen, Wilhelmstraße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer 25,00m x 5,62m großen Garage. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 13°. Die Firsthöhe beträgt 6,25m.

Laut Antragsunterlagen soll das Niederschlagswasser über die Regenrinne der bestehenden Garage 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 – es sei denn, es kann ein atypischer Fall nachgewiesen werden. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 24.06.1940. 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 Wohn- und Geschäftshäuser. 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.

4. Neubau eines allseitig geschlossenen Carports mit Rolltor Laichingen, Albstraße

4.1. Sachdarstellung

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer 15,00m x 6,00m großen Garage mit Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 4,80m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsfläche östlich der geplanten baulichen Anlage entwässert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegelwäldle, 1.Änderung“ vom 01.08.1974 mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze
- Nach Nr. 1.5 des Bebauungsplans sind Garagen im Haus oder an den dafür ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu erstellen. Darüber hinaus sind freistehende Einzelgaragen nur in Verbindung mit einer Sichtschutzwand, einem gedeckten Sitzplatz oder einer sonstigen baulichen Einbindung in die Gesamtanlage zulässig.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschriften erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplan befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Feldstetten, Beim Himmelreich

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 11,24m x 11,24m Wohnhauses mit einer EFH von 771,00. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 4,21m, die Firsthöhe liegt bei 7,46m. Östlich des Wohngebäudes soll eine 6,99m x 6,74m große Doppelgarage mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsfläche im südöstlichen Teil des Baugrundstücks entwässert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Nattenbacher Weg“ vom 06.04.1974 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 3 des Bebauungsplans sind Garagen im Haus oder an den dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschriften erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Neubau einer Garage für Verkaufswagen und Nutzungsänderung von altem Schweinestall zur Unterstellmöglichkeit von Zugfahrzeugen, Anhänger und Regalen Suppingen, Machtolsheimer Straße

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 11,75m x 11,82m großen Garage mit begrüntem Flachdach. Die Garage bietet Platz für 3 Fahrzeuge. Die Gebäude-

höhe beträgt 3,90m. Darüber hinaus soll der bestehende Schweinestall zu zwei weiteren Garagen umgenutzt werden.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. 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 – es sei denn, es kann ein atypischer Fall nachgewiesen werden. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 28.05.1888. 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.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Errichtung von zwei BHKW-Containern mit Streifenfundamenten und einer Bodenplatte für eine Gasaufbereitungsanlage Suppingen, Schlichtenweg

7.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei 8,50m x 3,00m großen BHKW-Containern. Darüber hinaus soll eine 7,50m x 2,50m große Bodenplatte für eine Gasaufbereitungsanlage errichtet werden.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. 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 – es sei denn, es kann ein atypischer Fall nachgewiesen werden. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Hier sind nach § 35 (1) Nr.6 BauGB Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss der Anlage an das öffentliche

Versorgungsnetz dient. Das Bauvorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

8. Erstellung von Dachgauben an bestehendem Wohnhaus Feldstetten, Delaustraße

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Errichtung einer 6,84m breiten sowie einer 4,39m breiten Dachgaube. Die Dachgauben erhalten jeweils eine Dachneigung von 12°.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über die bestehenden Regenrinnen in den öffentlichen Kanal abgeleitet 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. Da dies nur begrenzt möglich ist, stimmt die Stadt der Entwässerung der nördlichen Dachfläche über den städtischen Kanal zu. Das Niederschlagswasser der südlichen Dachfläche muss auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bernhards Öschle“ vom 29.03.1979 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 2.2.2 ist eine Dachneigung von 28-33° zulässig.
- Nach Nr. 2.3 sind Dachaufbauten unzulässig.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschriften erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplan befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

9. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport Laichingen, Stauferstraße

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 10,61m x 8,20m großen Wohnhauses mit einer EFH von 764,40. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 5,90m, die Firsthöhe liegt bei 8,27m. Östlich an das Hauptgebäude schließen ein Carport sowie eine Garage an. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Stauferstraße.

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

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 bzw. Carports allgemein zulässig.

9.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

10. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Laichingen, Stauferstraße

10.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 11,34m x 9,16m großen Wohnhauses mit einer EFH von 762,10. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,15m, die Firsthöhe liegt bei 7,34m. Westlich der baulichen Anlage schließt eine 6,00m x 9,00m große Garage mit Flachdach an. Östlich des Wohngebäudes soll ein Carport mit Flachdach errichtet werden.

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

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 bzw. Carports allgemein zulässig.

10.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

11. Abbruch landwirtschaftliches Gebäude Machtolsheim, Heerstraße

11.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch eines ehemaligen Viehstalls sowie Lagerschuppens. Das landwirtschaftliche Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 163 m².

11.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt den Abbruch zur Kenntnis.

12. Wohnhausneubau mit Doppelgarage Laichingen, Stauferstraße

12.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 9,80m x 8,25m großen Wohnhauses mit einer EFH von 759,65. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe beträgt 5,48m, die Firsthöhe liegt bei 8,37m. Südöstlich des Wohngebäudes soll eine 5,96m x 7,98 große Garage mit Flachdach errichtet werden.

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

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 bzw. Carports allgemein zulässig.

12.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Laichingen, den 05.04.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Giersch
stellv. Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister