

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 16.05.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau einer Dachgaube Laichingen, Robert-Schumann-Weg

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer Dachgaube mit einer Breite von 4,05m auf der nördlichen Dachhälfte des bestehenden Wohnhauses. Die Dachneigung der Gaube beträgt 11°, die Höhe liegt bei 2,30m.

Laut Antragsunterlagen soll das Niederschlagswasser der Dachgaube auf die bestehende Dachfläche geleitet und somit 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. Mit dem Bauherrn wurde vereinbart, dass das Regenwasser der kompletten nördlichen Dachhälfte versickert wird. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindensteig I – Erweiterung“ vom 30.10.1995 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 2.3 des Bebauungsplans dürfen Dachaufbauten in ihrer Einzellänge 3,0m nicht überschreiten. Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von OK Sparren, max. 1,8m betragen.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen 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.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage Laichingen, Im Trieb

2.1. Sachdarstellung

Die Antragstellerin plant die Errichtung von zwei 24,02m x 13,98m großen Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 10 Wohneinheiten. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Traufhöhe beträgt 6,20m, die gesamte Gebäudehöhe liegt bei 9,45m.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück mittels einer Rigole versickert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Thomaswiesen, 1.Änderung“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt Befreiungen von folgenden Festsetzungen:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 1,50m
- Nach Nr. 1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die maximale Gebäudelänge auf 18m begrenzt.
- Nach Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung (= 30°-45°) auszuführen.

Durch die Befreiungen wird eine verdichtete und zeitgemäße Schaffung von Wohnraum möglich. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Einbau einer Wohnung in bestehende Scheune Laichingen, Olgastraße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune in eine Wohnung. Im Erdgeschoss sind zwei Garagenstellplätze geplant. Darüber hinaus soll ein 2,50m x 8,70m großer Balkon im OG an der Ostseite des Gebäudes errichtet werden. Auf der östlichen und westlichen Dachfläche soll jeweils eine Gaube mit einer Länge von 7,59m gebaut werden.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal entwässert werden. 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 Vernässung 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 Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Thomaswiesen, 1.Änderung“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der Örtlichen Bauvorschriften:

- Nach Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften muss der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang mindestens 2,00m betragen.

Da die Gründe des allgemeinen Wohls (Deckung von Wohnbedarf) die Abweichung erfordern und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen befreit werden.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau Getreidesilo Laichingen, Westerheimer Straße

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 5,36m x 5,36m großen Getreidesilos mit einer Gesamthöhe von 12,03m.

Das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert.

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.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Neubau Reitplatz Laichingen, Kreuzbühl

5.1. Sachdarstellung

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung eines 70,0m x 30,0m großen Reitplatzes.

Das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert.

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.

5.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 04.05.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister