Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr. 080/2018

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3, 5, 7 und 8 in der Sitzung am 24.07.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 6, 9 und 10 in der Sitzung am 17.07.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 25.07.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Nutzungsänderung: Scheuer in Stall und Reithalle (Lager) in Stall Laichingen, Westerheimer Straße

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Genehmigung zur Errichtung von Pferdeboxen im bestehenden Schweine- bzw. Kuhstall sowie in der bestehenden. Zudem soll das bestehende Lager in der Reithalle in einen Pferdestall umgenutzt werden. Nach Angaben der unteren Baurechtsbehörde sind durch das Vorhaben keine erhöhten Immissionswerte im Vergleich zur genehmigten Bestandsnutzung zu erwarten.

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.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Erweiterung der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle Laichingen, Kappenwinkel

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 30,00m x 15,00m großen Mehrzweckhalle. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 19°. Nach Angaben des Bauherrn soll die Halle zur Lagerung von Heu, Stroh und Getreide sowie von Maschinen genutzt werden. Eine Tierhaltung ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll über die bestehende Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt 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 Güllegrube
Feldstetten, Bei der Linde

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer befahrbaren, geschlossenen Güllegrube mit einem Durchmesser von 14,00m und einer Tiefe von 4,00m. Das Füllvolumen beträgt 615m³. Nach Angaben der unteren Baurechtsbehörde sind durch die geschlossene Grube keine relevanten Immissionen zu erwarten.

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.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Brandschutztechnische Maßnahmen
Laichingen, Henzenbuch

4.1. Sachdarstellung

Am bestehenden Gebäude sollen zu Zwecken des Brandschutzes folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Geschosstrennung UG / EG
- Geschosstrennung EG / OG
- Unterteilung notwendiger Flur

Da es sich lediglich um Änderungen im Inneren des Gebäudes handelt, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Brandschutztechnische Maßnahmen Feldstetten, Auf dem Berg

5.1. Sachdarstellung

Am bestehenden Gebäude sollen zu Zwecken des Brandschutzes folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ertüchtigung der Wände und Türen in Rettungswegen
- Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg aus dem Erd- und Obergeschoss

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. 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. Nach § 14 BauNVO sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Brandschutztechnische Maßnahmen Machtolsheim, Lindenstraße

6.1. Sachdarstellung

Am bestehenden Gebäude sollen zu Zwecken des Brandschutzes folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Abtrennung notwendiger Treppenraum
- Geschosstrennung UG / EG
- Außentreppe als 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Nach § 14 BauNVO sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Erweiterung eines Einfamilienhauses um eine weitere Wohnung Feldstetten, Lange Straße

7.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant, das bestehende Gebäude umzubauen: Künftig sollen im Gebäude zwei getrennte Wohneinheiten untergebracht werden. Die Veränderungen betreffen abgesehen von Fenster- und Türöffnungen lediglich das Innere des Gebäudes.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 16.04.1903. 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 sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

8. Anbau einer Dachgaube Feldstetten, Auf der Bleiche

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung einer 7,66m langen Dachgaube. Die neue Dachneigung beträgt 14°.

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, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Machtolsheim, Hasengasse

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 10,28m x 11,29m großen Wohnhauses. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Traufhöhe beträgt 5,76m, die Firsthöhe liegt bei 7,38m.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 21m² große Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 20.05.1903. 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 sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

9.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

10. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Machtolsheim, Lilienstraße

10.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 8,50m x 10,55m großen Wohnhauses mit einer EFH von 733,60. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Die Traufhöhe beträgt 4,74m, die Firsthöhe liegt bei 8,31m. Östlich des Gebäudes schließt eine 10,49m x 8,58m große Garage mit Flachdach an.

Das Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Suppinger Weg I“ vom 04.11.1998 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 1.2 des Bebauungsplans darf die Traufhöhe 3,80m nicht überschreiten.

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.

10.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 11.07.2018

gefertigt:	gesehen:	gesehen:
Hageloch Sachgebietsleiterin	Hascher Amtsleiter	Kaufmann Bürgermeister