Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr. 104/2018

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 1, 2 und 5 in der Sitzung am 27.11.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3 und 6 in der Sitzung am 20.11.2018 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 8 in der Sitzung am 27.11.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 28.11.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Auffüllung von Bodenmaterial Feldstetten, Hinter Steinbühl

1.1. Sachdarstellung

Der Eigentümer beantragt die Auffüllung von rund 600 m³ Bodenmaterial zur Bodenverbesserung und Bewirtschaftungserleichterung. Die maximale Auffüllhöhe beträgt 50cm, die Auffüllfläche liegt bei 2.200 m². Das Bodenmaterial stammt vom Grundstück „Bei der Linde 4“ in Feldstetten.

Das Vorhaben 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.

In die Baugenehmigung ist von der unteren Baurechtsbehörde als Nebenbestimmung (Auflage) aufzunehmen, dass die Feldwege auf denen das Material abgefahren werden soll, vor und nach den Auffüllarbeiten mit der Stadt zu begehen und der Zustand festzuhalten ist. Eventuell entstandene Schäden sind vom Bauherrn zu tragen.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Errichtung eines Streusalzsilos Feldstetten, Bühl

2.1. Sachdarstellung

Die Stadt Laichingen beabsichtigt die Errichtung eines Streusalzsilos mit einem Durchmesser von 2,50m, einer Gesamthöhe von 7,60m und einem Volumen von 23m³.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bühl“ vom 25.09.1984 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Hier sind Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Nutzungsänderung: 2,5-gruppiger Kiga in 3-gruppigen Kiga Machtolsheim, Birkenweg

3.1. Sachdarstellung

Die bestehenden Räume sollen wie folgt umgenutzt werden:

- Kellerraum in Wasch- und Trockenraum
- Garderobe in Gruppenraum
- Wickel- und Sanitärraum in Gruppenraum
- Gruppenraum in Aufenthaltsraum
- Kernzeitbetreuungsräume in Personalraum und Ausweichraum

Da es sich lediglich um Änderungen im Inneren des Gebäudes handelt und die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Errichtung einer Werbeanlage für eine Pkw-Ladesäule Laichingen, Marktplatz

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 1,00m x 1,50m großen Werbestele sowie zweier Bodenmarkierungen.

Die Werbeanlage wird an der Stätte der Leistung errichtet und wird daher baurechtlich als Nebenanlage gewertet. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreisverkehrsplatz Laichingen“ vom 30.04.2004. Hier sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Das Vorhaben benötigt folgende Befreiungen:

1) Nach Nr. 1.5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
2) Nach Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften darf die Höhe der Werbeanlage 0,6m nicht überschreiten.

Zu 1)
Da 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.

Zu 2)
In vergleichbaren Fällen wurden bereits Befreiungen von der Festsetzung erteilt. Der unteren Baurechtsbehörde wird empfohlen, in diesem Fall ebenfalls zu befreien.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Umbau best. Wohnhaus und best. Scheune in ein Wohnhaus mit Aufzugsanlage
Feldstetten, Hahngarten

5.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 28.09.2016 beraten. Auf die BU-Nr. 056/2016 wird verwiesen. Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 03.07.2017 abgelehnt.

Die Unterlagen wurden daher wie folgt geändert:

- 7 anstatt 5 Wohneinheiten (keine gewerbliche Nutzung)
- Versickerung des Niederschlagswassers über Sickermulde anstatt Rigole

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 19.02.1902. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB. In der näheren Umgebung des Baugrundstücks befinden sich Wohnhäuser, Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche

Betriebe. Der faktische Bebauungsbereich ist daher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit der Immissionsprognose vom 15.10.2018 wurde nachgewiesen, dass der gemäß GIRL anzuwendende Immissionswert für Dorfgebiete (15%) auf allen Beurteilungsflächen des Baugrundstücks unterschritten wird (6% - 13%).

Auch ansonsten fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Nutzungsänderung des best. Wirtschaftsgebäudes in Wohngebäude, Neubau einer Garage mit Carport Machtolsheim, Heerstraße

6.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits am 27.09.2017 im Bauausschuss behandelt. Auf die BU-Nr. 079/2017 wird verwiesen. Am 20.03.2018 erging der positive Bauvorbescheid.

Der Bauherr beantragt nun die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude mit 2 behindertengerechten Wohnungen. Westlich des Gebäudes soll eine 4,24m x 7,51m große Garage mit Carport errichtet werden.

Das Baugrundstück 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 sonstige Wohngebäude sowie Garagen und Carports 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.

B. Kenntnisgabeverfahren

7. Neubau Doppelgarage und Errichtung Gartenhaus Laichingen, Württemberger Straße

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer 5,98m x 7,00m großen Doppelgarage mit begrüntem Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 2,64m. Das Niederschlagswasser wird über eine Retentionszisterne dem öffentlichen Kanal zugeführt. Darüber hinaus soll im nördlichen Bereich des Grundstücks ein 3,03m x 3,00m großes Gartenhaus mit Aufenthaltsraum gebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Garagen und Nebenanlagen sind hier allgemein zulässig.

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

8. Abbruch Schwimmbad mit Sauna und Duschanlagen im EG sowie Wohnung im OG Suppingen, Bei den Sporthallen

8.1. Sachdarstellung

Der Eigentümer plant den Abbruch des bestehenden Schwimmbeckens mit Sauna und Duschanlagen sowie der bestehenden Wohnung im 1.OG.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laichinger Steig, 2.Änderung“ vom 02.05.2013 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI).

8.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

C. Bauvoranfragen

9. Abbruch des best. Wohnhauses und Neubau einer Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Laichingen, Radstraße

9.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie die Errichtung eines III-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Gebäude soll ein begrüntes Flachdach erhalten. Die Traufhöhe liegt bei ca. 8,70m, die

Firsthöhe liegt bei ca. 11,50m. Im hinteren Bereich des Grundstücks soll eine Tiefgarage mit begrüntem Flachdach entstehen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1) Ist die Bebauung grundsätzlich so ausführbar (hinsichtlich Grundriss, Gebäudehöhe, Dachform, Art der baulichen Nutzung)?
2) Ist ein Erker zur Radstraße möglich?
3) Müssen die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden?
4) Ist eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke Radstraße 13 + 19 notwendig?

Zu 1)
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 sonstige Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Bezüglich der Gebäudehöhe bleibt das Vorhaben in dem vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung.

Zu 2)
In vergleichbaren Fällen wurde bereits der Errichtung eines Erkers über städtischem Grund zugestimmt. Sofern der Erker erst ab dem 1.Obergeschoss errichtet wird und nicht tiefer als 1,00m bzw. breiter als 2,00m wird, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Zu 3)
Für die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen ist die untere Baurechtsbehörde zuständig. Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken bezüglich des Brandschutzes, weshalb die Stadt Laichingen der unteren Baurechtsbehörde empfiehlt, eine Abweichung entsprechend § 6 (3) LBO in Richtung des städtischen Flurstücks 96/1 nicht zu erteilen.

Zu 4)
Die Entscheidung hinsichtlich dieser bauordnungsrechtlichen Thematik obliegt der unteren Baurechtsbehörde.

9.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 16.11.2018

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