

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 2 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 13.02.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung einer Fluchttreppe in der Seniorenwohnanlage Haus A Laichingen, Uhlandstraße

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 2,60m x 5,61m großen, nicht überdachten Fluchttreppe mit einer Höhe von 6,40m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südliche Uhlandstraße“ vom 10.12.1988 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau einer Güllegrube Feldstetten, Bei der Linde

2.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 25.07.2018 beraten. Da nach Angaben der unteren Baurechtsbehörde durch die geschlossene Grube keine relevanten Immissionen zu erwarten waren, wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bei der unteren Baurechtsbe-

hörde gingen im Herbst 2018 geänderte Planunterlagen ein, weshalb die Stadt Laichingen mit Schreiben vom 14.01.2019 um eine erneute Entscheidung bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens gebeten wurde.

Die Antragsunterlagen wurden wie folgt geändert:

- Ergänzung des Lageplans mit Kälberunterstand
- Ergänzung des Grundrisses und Schnittes mit Entwässerung der Fahr-siloanlage sowie Lage des Laufhofes

Aufgrund der Geruchsimmissionsprüfung (GIP) der GEU mbH vom 16.11.2018 wurde der Stadtverwaltung bekannt, dass durch erteilte Baugenehmigungen die GIRL-Werte für ein Dorfgebiet auf insgesamt 10 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 11.595 m² überschritten werden. Die Grundstücke können daher nicht mehr mit Wohnnutzungen bebaut werden. Da eine zusätzliche Güllegrube zu einer Verfestigung der unzumutbaren Gesamtsituation führen würde, ist das Bauvorhaben nach § 15 (1) BauNVO unzulässig.

2.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

3. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Suppingen, Bei den Sporthallen

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 8,11m x 9,99m großen Wohnhauses mit einer EFH von 746,95. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 5,40m, die Firsthöhe liegt bei 8,91m. Östlich des Gebäudes soll eine 3,00m x 6,00m große Einzelgarage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird über zwei Sickermulden dem Grundwasser zugeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laichinger Steig, 2.Änderung“ vom 02.05.2013 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1) Nach Nr. 1.2.2 des Bebauungsplans darf die Traufhöhe maximal 4,50m betragen. Die Traufhöhe wird somit um 0,90m überschritten.
- 2) Nach Nr. 1.7 des Bebauungsplans darf die EFH maximal 0,30m über der öffentlichen Straße liegen. Das Straßenniveau liegt bei ca. 746,04 und wird somit um ca. 0,91m überschritten.

Zu 1)

Durch die Überschreitung der Traufhöhe wird zeitgemäßer und qualitativ hochwertiger Wohnraum im Innenbereich geschaffen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, sofern das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Mit Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.01.2019 wird bescheinigt, dass trotz der beantragten Befreiungen die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Da das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO somit eingehalten wird, bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Zu 2)

Eine Überschreitung der festgesetzten EFH scheint in diesem Fall zweckmäßig, um im Freispiegel entwässern zu können. 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.

3.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport Laichingen, Silberdistelweg

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 8,20, x 12,01m großen Wohnhauses mit einer EFH von 761,35m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die Traufhöhe beträgt 3,88m, die Firsthöhe liegt bei 7,51m. Südlich des Wohngebäudes soll ein 3,50m x 7,00m großer Carport sowie eine 2,98m x 7,00m große Garage mit Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt vom Silberdistelweg.

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

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

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1) Für das Grundstück wurde im Bebauungsplan eine EFH von 760,60 festgesetzt. Das Vorhaben überschreitet diese Festsetzung um 0,75m.
- 2) Richtung Silberdistelweg wurde für das Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zu 1)

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.

Zu 2)

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.

4.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

5. Neubau Einzelhaus mit 5 Wohneinheiten Laichingen, Württemberger Straße

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 16,30m x 12,00m großen Wohnhauses mit einer EFH von 758,10. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe beträgt 5,70m, die Firsthöhe liegt bei 9,84m. Östlich des Gebäudes soll ein 6,20m x 5,50m großer Carport mit Flachdach errichtet werden. Darüber hinaus sind 3 weitere Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

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 Wohnhäuser und Carports allgemein zulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Laichingen, den 07.02.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister