

## **Bauanträge**

### **Vorlage**

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

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 15.05.2019 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Abbruch des vorh. Anbaus mit Terrasse; Errichtung einer Fertiggarage und eines Carports Laichingen, Hagsbucher Weg**

##### **1.1. Sachdarstellung**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer 3,28m x 5,00m großen Fertiggarage sowie eines 2,98m x 5,00m großen Carports. Die beiden baulichen Anlagen erhalten ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 2,59m. Der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt ca. 1,01m.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 16,20m<sup>2</sup> große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Grübler“ vom 22.10.1979 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind Garagen und Carports nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 23 (5) BauNVO können bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

##### **1.2. Beschlussvorschlag**

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

#### **2. Errichtung eines Sanitär-Containers Feldstetten, Delau**

## **2.1. Sachdarstellung**

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 19.12.2018 (BU-Nr. 116/2018) beraten. Die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen wurden mit dem Bauvorbescheid vom 18.02.2019 (AZ: 18.2645) in Aussicht gestellt.

Der Verein beantragt nun die Baugenehmigung zur Errichtung des Sanitär-Containers. Das Bauvorhaben stimmt mit den Planunterlagen der Bauvoranfrage überein. Das Niederschlagswasser soll über eine Sickermulde westlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **2.2. Beschlussvorschlag**

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

## **3. Anbau einer Produktionshalle Laichingen, Heinrich-Kahn-Straße**

### **3.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung einer 17,45m x 20,20m großen Produktionshalle als Anbau an das bestehende Produktionsgebäude. Die bauliche Anlage wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12°. Die Traufhöhe beträgt 5,50m, die Firsthöhe liegt bei 7,60m. In der Produktionshalle soll Metall verarbeitet werden (drehen, fräsen, bohren). Im geplanten Vorhaben soll 6 Mitarbeiter beschäftigt werden. Darüber hinaus soll eine 10,00m x 4,50m große Garage mit begehbarem Flachdach genehmigt werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 60m<sup>2</sup> große Sickerfläche dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Überschreitung des Sichtfeldes (20/135)
- 2) Überschreitung der Baugrenze

#### Zu 1)

Das festgesetzte Sichtfeld von 20m auf 135m ist aus heutiger Sicht überdimensioniert und entspricht nicht den aktuellen Regelungen der RaSt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), wonach bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h das Sichtfeld 3m auf 70m betragen muss. Die vorgegeben Abstände der RaSt werden mit dem geplanten Vorhaben eingehalten.

#### Zu 2)

Die auf dem Flst.Nr. 2060/1 festgesetzte Baugrenze orientiert sich am Sichtfeld. Da gegen eine Überschreitung des festgesetzten Sichtfeldes keine städtebaulichen Bedenken bestehen, kann aus Sicht der Stadtverwaltung auch von der Baugrenze befreit werden.

### **3.2. Beschlussvorschlag**

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

## **4. Neubau eines Getreidesilos Laichingen, Westerheimer Straße**

### **4.1. Sachdarstellung**

Auf dem Baugrundstück soll ein Getreidesilo mit einem Durchmesser von 5,35m und einer Höhe von 11,00m gebaut werden. Das Dach hat eine Neigung von 30°.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen auf dem Grundstück versickert 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.

### **4.2. Beschlussvorschlag**

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

## **5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Laichingen, Württemberger Straße**

### **5.1. Sachdarstellung**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines 10,50m x 11,00m großen Wohnhauses mit einer EFH von 757,10. Das Gebäude erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,75m, die Firsthöhe liegt bei 8,32m. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks soll eine 6,80m x 8,00m große Garage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne in den städtischen Mischwasserkanal entwässert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig. Das Bauvorhaben entspricht den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **5.2. Beschlussvorschlag**

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

## **6. Erneuerung eines Dachstuhles Laichingen, Alenberg**

### **6.1. Sachdarstellung**

Im Frühjahr 2018 wurde vom Bauherrn festgestellt, dass der Dachstuhl marode ist und unmittelbar erneuert werden muss. Die neue Dachkonstruktion wurde daher zeitnah ohne Baugenehmigung ausgetauscht. Nach schriftlicher Aufforderung im März 2019 durch die untere Baurechtsbehörde hat der Bauherr nun die erforderlichen Antragsunterlagen eingereicht. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf dem Baugrundstück besteht kein Platz zur Versickerung des Niederschlagswassers. Die Stadt Laichingen stimmt der Entwässerung in den städtischen Kanal im Sinne eines atypischen Falls daher zu.

### **6.2. Beschlussvorschlag**

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

## **7. Errichtung einer selbstleuchtenden Werbeanlage Laichingen, Weite Straße**

### **7.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Breite von 0,75m, einer Höhe von 1,05m und einer Tiefe von 0,02m. Die Werbeanlage ragt in einer Höhe von 2,90m um 0,90m in den Gehweg hinein.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Da die Werbeanlage an der Stätte der Leistung angebracht wird, wird sie rechtlich als Nebenanlage gewertet. Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Vergleichbare Werbeanlagen existieren bereits. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **7.2. Beschlussvorschlag**

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

## **8. Umnutzung einer Wohnung in eine Kindertagespflege in geeigneten Räumen (Tiger)** **Laichingen, Beurer Steig**

### **8.1. Sachdarstellung**

Die Stadt Laichingen beantragt die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Räumen für die Kindertagespflege. Bauliche Veränderungen werden nicht vorgenommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 15.11.1928. Die nähere Umgebung lässt sich als Dorfgebiet qualifizieren. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 5 BauNVO allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **8.2. Beschlussvorschlag**

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

## **9. Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern mit 18 Wohneinheiten und 22 Stellplätzen** **Laichingen, Schulstraße**

### **9.1. Sachdarstellung**

In der Schulstraße sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Zwischenbau errichtet werden. Die Gebäude werden III-geschossig und erhalten ein Flachdach. Die sichtbare Wandhöhe der westlichen Gebäudewand beträgt 10,12m, die absolute Gebäudehöhe liegt bei 11,74m. Für die 18 Wohneinheiten werden 22 Stellplätze in den beiden Tiefgaragen errichtet.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren 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 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und

der überbaubaren Grundstücksfläche liegt das Bauvorhaben im in der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Neubau keine Bedenken. Dazu ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Nachverdichtung zu begrüßen und im Übrigen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang erfüllt.

## **9.2. Beschlussvorschlag**

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

## **10. Errichtung von zwei Dachgauben Laichingen, Hölderlinweg**

### **10.1. Sachdarstellung**

Auf dem Bestandsgebäude sollen zwei Dachgauben errichtet werden. Die Dachgaube auf der nördlichen Dachhälfte besitzt eine Länge von 9,11m, die Gaube auf der südlichen Dachhälfte liegt bei 9,66m. Die Gauben erhalten ein Flachdach.

Das Niederschlagswasser wird über eine Sickermulde südlich des Wohngebäudes dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor Westertal“ vom 20.05.1963. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### **10.2. Beschlussvorschlag**

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

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **11. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage Laichingen, Stauerstraße**

#### **11.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen die Errichtung eines 10,99m x 8,99m großen Wohnhauses mit einer EFH von 760,89. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,90m, die Firsthöhe liegt bei 7,98m. Östlich des Wohnhauses soll eine 6,87m x 7,99m große Doppelgarage mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 4,5m<sup>2</sup> in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten 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:

- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze

Die Baugrenze ist an entsprechender Stelle abgerundet festgesetzt worden. Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt und 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.

## **11.2. Beschlussvorschlag**

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

## **C. Bauvoranfragen**

### **12. Errichtung eines Einfamilienhauses Machtolsheim, Schulgasse**

#### **12.1. Sachdarstellung**

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Schulgasse 8 und 9 sollen abgebrochen werden. Danach soll ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück errichtet werden.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung des Wohnhauses aufgrund von landwirtschaftlichen Immissionen generell möglich ist.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB, wonach sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Die nähere Umgebung lässt sich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO qualifizieren, in welchem sonstige Wohngebäude allgemein zulässig sind. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehör-

de in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

## **12.2. Beschlussvorschlag**

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

## **D. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

### **13. Errichtung einer Flachdach-Betonfertiggarage Laichingen, Finkenweg**

#### **13.1. Sachdarstellung**

Auf dem Baugrundstück soll eine 6,30m x 2,99m x 2,54m große Garage mit Flachdach errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Finkenweg, 1.Änderung“ vom 19.11.1977.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bzw. Baulinie
- 2) Nach Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Garagen an das Haus mit gleicher Dachneigung anzubauen. Freistehende Einzelgaragen sind unzulässig.

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.

#### **13.2. Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 02.05.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch  
Sachgebietsleiterin

Giersch  
stv. Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister