

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3 und 6 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 05.06.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

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

1.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 15.05.2019 behandelt. Auf die Beratungsunterlage Nr. 045/2019 wird verwiesen.

In der Zwischenzeit wurden ergänzende Antragsunterlagen eingereicht.

Das Gebäude besitzt ein Walmdach mit einer Traufhöhe von 8,40 m und einer Firsthöhe von 11,90 m. Das Gebäude weist eine Traufhöhe von 8,85 m und eine Gebäudehöhe von 11,67 m aus. Das Bauvorhaben hat eine Traufhöhe von 8,73 m und eine Gebäudehöhe von 11,74 m. Aus diesem Grund fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein. Aufgrund der Gleichartigkeit der Bebauung westlich und östlich unterbricht die Schulstraße den Bebauungszusammenhang nicht.

Hinsichtlich der Dachform muss sich ein Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

1.2. Beschlussvorschlag

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

**2. Abbruch der bestehenden Gebäude, Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 16 Wohneinheiten, Neubau Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten, Neubau einer gemeinsamen Tiefgarage und Verbreiterung der bestehenden Rampe zur Tiefgarage
Laichingen, Feldstetter Straße**

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Gebäude sowie die Errichtung der folgenden baulichen Anlagen:

Wohn- und Geschäftsgebäude (an der Feldstetter Straße)

Das Gebäude soll in U-Form errichtet werden. Die beiden Schenkel besitzen die Außenmaße von 23,02 m x 10,89 m (Westseite) bzw. 22,27 m x 10,89 m (Ostseite). Die beiden Gebäudeteile werden durch einen 10,97 m bzw. 10,58 m x 8,00 m großen Zwischenbau mit begrüntem Flachdach verbunden. Die Gebäude werden III-geschossig und erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Die Traufhöhe beträgt 10,05 m, die Firsthöhe liegt bei 15,50 m. Im Erdgeschoss befinden sich Geschäftsräume, in welchen 5 bzw. 17 Mitarbeiter beschäftigt werden sollen; in den oberen Geschossen sollen 16 Wohneinheiten untergebracht werden.

Wohngebäude (hinterliegend)

Das Gebäude besitzt eine Grundfläche von 27,27 m x 14,58 m. Es wird IV-geschossig und erhält ein begrüntes Flachdach. Die absolute Gebäudehöhe liegt bei 14,72 m. Im Gebäude sollen 18 Wohneinheiten geschaffen werden.

Auf dem Grundstück sollen 12 überirdische Stellplätze sowie 31 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden. In den Gebäuden und sind weitere 15 Stellplätze vorhanden, welche von dem neuen Bauvorhaben genutzt werden können. Insgesamt werden somit 58 Stellplätze errichtet, wobei für die Wohneinheiten 34 Stellplätze und für die Geschäftsräume 6 Stellplätze erforderlich sind. Es ergibt sich ein Überschuss von 18 Stellplätzen.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Nach Ansicht der Stadtverwaltung ist ein Nachweis zu erbringen, ob außer der Versickerung über eine Mulde andere Formen der Versickerung möglich sind (z.B. Rigole, etc.).

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung lässt sich als Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO qualifizieren. Hier sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben ebenfalls in die nähere Umgebung ein: Das Gebäude besitzt eine Firsthöhe von 16,09 m. Auch hinsichtlich der übrigen Tatbestands-

merkmale des § 34 BauGB fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein.

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

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Suppingen, Beim Friedhof

3.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 25.07.2018 beraten (BU-Nr. 080/2018). Der Bauausschuss erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen. Am 03.12.2018 erging der positive Bauvorbescheid.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 10,99 m x 12,50 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 749,10. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Traufhöhe beträgt 6,30 m, die Firsthöhe liegt bei 8,30 m. Nördlich des Gebäudes soll eine 7,49 m x 8,24 m große Doppelgarage mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Straße „Beim Friedhof“.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 31,46 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden. Die Sickermulde liegt größtenteils auf dem benachbarten Flurstück und ist über eine öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern.

In der Straße „Beim Friedhof“ befindet sich eine Wasserleitung DN 50, welche der Versorgung des Friedhofgebäudes dient und die für weitere Anschlüsse zu klein ist. Der Bauherr hat sich in den Antragsunterlagen verpflichtet, die Erschließung für Frischwasser vom Schacht W0200084 in der Machtolsheimer Straße bis zum Bauvorhaben selbst durchzuführen und die hierfür anfallenden Kosten selbst zu übernehmen. Die in der Straße „Beim Friedhof“ verlaufende private Leitung ist über eine öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern.

Nach § 8 (1) BestattG BW ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Ortschaftsrat Suppingen sowie der Bauausschuss empfehlen der Baurechtsbehörde, von der entsprechenden Vorschrift eine Ausnahme zu erteilen.

Das Baugrundstück wird nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde im Sinne der Nachverdichtung als Innenbereich gewertet. 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 Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein: Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude bewegen sich in einem Rahmen von 7,45 m und 12,56 m.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau einer Doppelgarage Laichingen, Heinrich-Kahn-Straße

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 7,67 m x 7,50 m großen Doppelgarage mit begrüntem Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 2,75 m. Der Abstand zum Gehweg liegt bei 5,00 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 18,59 m² große Versickerungsfläche nördlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind nach § 12 BauNVO Garagen allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

5. Neubau Büroraum und Präsentationsraum auf der Bestandshalle Laichingen, Goethestraße

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 7,24 m x 9,24 m großen Aufbaus im 1.OG mit Dachterrassennutzung sowie eines 3,23 m x 7,24 m großen Auf-

baus im 2.OG. Die absolute Wandhöhe beträgt 9,05 m. Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 22 m² große Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau, 8.Änderung“ vom 19.02.2004 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet. Hier sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

C. Bauvoranfragen

6. Abriss des best. Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses Suppingen, Dorfstraße

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus sowie die bestehende Scheuer abzureißen und an gleicher Stelle ein ca. 11,00 m x 11,00 m großes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 10.02.1910. Nach Angaben der unteren Baurechtsbehörde zählen die rückwärtigen 50 m einer Baulinie zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB, wonach sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen muss. Die nähere Umgebung ist als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Hier sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

6.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 23.05.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister