

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3 und 10 in der Sitzung am 25.07.2019 (öffentlich).

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

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 4, 5, 6 und 11 in der Sitzung am 18.07.2019 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 24.07.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Aufstellen eines Aufenthaltswagens für Waldkindergarten und Errichtung von 10 Stellplätzen Laichingen, Carl-Benz-Straße

1.1. Sachdarstellung

Auf dem Flurstück 2145 soll ein Aufenthaltswagen mit den Maßen 10,00 m auf 2,54 m aufgestellt werden. Die Höhe des Wagens beträgt 3,56 m. Darüber hinaus sollen 10 Stellplätze auf einer Fläche von 25,00 m auf 5,00 m errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelwäldle II“ mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Da es sich um einen fahrbaren Wagen handelt, der ohne großen Aufwand zeitnah entfernt werden könnte, kann von der festgesetzten Grünfläche befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Nutzungsänderung eines Gebäudes: Lager in Produktion Machtolsheim, Rudolf-Diesel-Straße

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Genehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Obst- und Gemüselagers in ein Produktionsgebäude. Bauliche Veränderungen an der Außenfassade werden nicht vorgenommen. In der Halle sollen künftig Presseile zu Baugruppen für Karosserien für die Automobilindustrie verarbeitet werden. In der stärksten Schicht sind max. 10 Mitarbeiter gleichzeitig in der Produktion und 15 Mitarbeiter in der Verwaltung. In der Anfangsphase wird der Arbeitsablauf im 1-2 Schichtbetrieb geführt. Unter Vollbetrieb (ab 2021) wird auf einen 3 Schichtbetrieb umgestellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb, 1.Änderung“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Tektur: Neubau eines Milchviehstalles und eines Fahrsilos Feldstetten, Tannhof

3.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 26.09.2018 behandelt (BU-Nr. 075/2018). Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Am 19.12.2018 erging die Baugenehmigung.

Am 12.07.2019 gingen Tekturpläne ein, die folgende Änderungen enthalten:

- Verlängerung des Gebäudes um 2,00 m nach Westen
- Verlängerung des Gebäudes um 3,47 m nach Osten
- Verschiebung der Grünflächen

Die Tektur ist erforderlich, um die Quergänge für die Tiere sowie die Verkehrsflächen für den Fütterungsautomat zu vergrößern. Die Anzahl der Tiere bleibt gleich. Am geplanten Fahrsilo werden keine Änderungen vorgenommen.

An der rechtlichen Beurteilung verändert sich im Vergleich zur Beratung im Jahr 2018 nichts. Die Tatbestandsmerkmale des § 35 (1) BauGB sind erfüllt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines Wochenendhauses Suppingen, Steinwoll

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 8,18 m x 5,50 m großen Wochenendhauses. Nach Angaben des Architekten wird das Gebäude I-geschossig und besitzt ein einhüftiges Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bzw. 60°. Die Traufhöhe beträgt 4,75 m bzw. 4,60 m, die Firsthöhe liegt bei 6,50 m. Südlich und westlich des Gebäudes schließt eine überdachte Terrasse an.

Das Schmutzwasser wird über eine auf dem Grundstück liegende Grube entsorgt. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinwoll“ vom 31.01.1972 mit der Festsetzung als Sondergebiet (Wochenendhausgebiet). Nach § 10 BauNVO 1968 sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage Suppingen, Bei den Sporthallen

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 7,94 m x 9,99 m großen Doppelhaushälfte mit einer EFH von 746,60. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 4,80 m, die Firsthöhe liegt bei 8,31 m. Östlich des Wohngebäudes soll eine 3,00 m x 6,00 m große Garage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird über zwei Sickermulden mit einer Fläche von je 8 m² dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück 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 4,50 m betragen. Die Traufhöhe wird somit um 0,30 m überschritten.

- 2) Nach Nr. 1.7 des Bebauungsplans darf die EFH maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen. Das Straßenniveau liegt bei ca. 745,91 und wird somit um ca. 0,69 m überschritten.
- 3) Nach Nr. 1.2.1. des Bebauungsplans darf die Geschossflächenzahl bei max. 0,5 liegen. Die zulässige Nutzung des Grundstücks läge somit bei 151 m² - der Bauherr nimmt 158 m² in Anspruch. Es ergibt sich somit eine Überschreitung der Geschossfläche um 7 m² bzw. 4%.

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 für das Bauvorhaben „Bei den Sporthallen XX“ wurde 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.

Zu 3)

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks für Wohnzwecke zu erhalten, soll die vorgegebene Geschossfläche überschritten werden. Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt und die Voraussetzungen des § 31 (2) BauGB erfüllt sind, kann von der festgesetzten Nummer befreit werden.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport Suppingen, Bei den Sporthallen

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 7,92 m x 9,99 m großen Doppelhaushälfte mit einer EFH von 746,60. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 4,80 m, die Firsthöhe liegt bei 8,31 m. Nördlich des Wohngebäudes soll eine 4,64 m x 5,99 m große Garage mit Flachdach errichtet werden. Westlich des Wohnhauses soll ein 3,50 m x 5,00 m großer Carport gebaut werden.

Das Niederschlagswasser wird über zwei Sickermulden mit einer Fläche von je 8 m² dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück 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 und Carports allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1) Nach Nr. 1.2.2 des Bebauungsplans darf die Traufhöhe maximal 4,50 m betragen. Die Traufhöhe wird somit um 0,30 m überschritten.
- 2) Nach Nr. 1.7 des Bebauungsplans darf die EFH maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen. Das Straßenniveau liegt bei ca. 745,62 und wird somit um ca. 0,99 m überschritten.
- 3) Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 5,55 m².

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 für das Bauvorhaben „Bei den Sporthallen XX“ wurde 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.

Zu 3)

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks für Wohnzwecke zu erhalten und das städtebauliche Gesamtbild zu verbessern, soll die bestehende Baugrenze überschritten werden. Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt und die Voraussetzungen des § 31 (2) BauGB erfüllt sind, kann von der festgesetzten Baugrenze befreit werden.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Errichtung von zwei Dachgauben und eines Carports Laichingen, Beurer Steig

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigten die Errichtung von zwei Dachgauben mit einer Länge von 9,29 m. Die neue Traufhöhe beträgt 5,39 m, die neue Dachneigung liegt bei 10°. Darüber hinaus soll ein Carport mit den Außenmaßen 8,12 m x 5,00 m errichtet werden. Der Carport erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 25°.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurde in den Antragsunterlagen keine Aussage 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 zu ergänzen.

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. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen sowie Garagen und Carports allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

8. Einbau von Büroräumen im OG und Anbau eines Carport Laichingen, Gottlieb-Daimler-Straße

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 13,49 m x 16,00 großen Carports. Ca. 70 m² der Dachfläche soll als Dachterrasse genutzt werden. Die übrige Fläche wird als Flachdach mit Kiesbedachung ausgebildet. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 5,04 m.

In das Bestandsgebäude sollen im Obergeschoss Büroräume eingebaut werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 62 m² große Entwässerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Industriegebiet. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art sowie überdachte Stellplätze allgemein zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Neubau einer Gartengerätehütte Laichingen, Hirschstraße

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Genehmigung zur Errichtung einer 8,00 m x 4,00 m großen Gartengerätehütte. Die bauliche Anlage wird I-geschossig und erhält ein extensiv begrüntes Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 2,53 m. Darüber hinaus soll eine Trockenmauer als Sichtschutz auf der ganzen südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 2,68 m² große belebte Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „SB-Warenhaus und Fachmärkte“ vom 29.12.2000 mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

9.2. Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnissgabeverfahren

10. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Feldstetten, In der Brechgrube

10.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 11,25 m x 9,49 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 782,75. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Die Traufhöhe beträgt 3,59 m, die Firsthöhe liegt bei 8,41 m. Nordwestlich des Wohngebäudes schließt eine 8,99 m x 6,99 m große Doppelgarage ein. Diese erhält ein Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 2,85 m.

Das Niederschlagswasser wird über eine Zisterne mit einem Volumen von 5 m³ in den öffentlichen Kanal geleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Brechgrube II, 1.Änderung“ vom 18.05.1996 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

10.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

C. Bauvoranfragen

11. Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen Suppingen, Blaubeurer Straße

11.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garage.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Ist es grundsätzlich möglich, zwei Wohnhäuser auf dem Flurstück zu errichten?
- 2) Gibt es eine Beschränkung bezüglich der Dachform bzw. Dachausrichtung?
- 3) Gibt es eine Beschränkung bezüglich der Gebäudehöhe bzw. der Anzahl der Geschosse?

Zu 1)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans aus dem Jahr 1878. 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.

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.

Zu 2)

Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde. Die Wohngebäude in der näheren Umgebung besitzen ein Satteldach.

Zu 3)

Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude bewegen sich in einem Rahmen von 6,91 m bis zu 12,13 m. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind überwiegend zweigeschossig.

11.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 12.07.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister