

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 5 in der Sitzung am 13.09.2019 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 4, 7, 10, 12 und 15 in der Sitzung am 17.09.2019 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 6 und 11 in der Sitzung am 17.09.2019 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 25.09.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung eines 3-Familien-Wohnhauses mit Gewerbe Laichingen, Radstraße

1.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 28.11.2019 beraten (BU-Nr. 104/2019). Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der geplanten Traufhöhe versagt. Am 12.12.2018 erging der Bauvorbescheid.

Entsprechend den Vorschlägen der Stadt Laichingen und dem Landratsamt ist nun ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° und Firstrichtung entsprechend dem alten Gebäude geplant. Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt 10,18 m, die Firsthöhe liegt bei 13,53 m. Um die Fassade im Bereich der Straßenansicht aufzulockern und um als Zugang zum Marktplatz gerecht zu werden, ist ein Arkadengang im Erdgeschoss vorgesehen. Darüber erstreckt sich, auf eigenem Grundstück ein Erker, der das bereits vorhandene Thema in der Radstraße aufnimmt. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbeeinheit für die Branche „Dienstleistung“ mit 1 Beschäftigten errichtet werden. Im hinteren Teil des Grundstücks entsteht eine offene Garage mit Doppelparkern für insgesamt 6 Stellplätze. Die Garage erhält ein begrüntes Flachdach.

Im Baugesuch wurden keine Angaben zur Grundstücksentwässerung gemacht. Die Unterlagen sind nachzureichen.

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 Wohn- und Geschäftshäuser. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Höhe des Gebäudes sowie die Zahl der Vollgeschosse bewegen sich im vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Laichingen, Schillerstraße

2.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 19.12.2018 beraten (vgl. BU-Nr. 116/2018). Der Bauvoranfrage wurde mehrheitlich zugestimmt. Der Bauvorbescheid erging am 03.04.2019.

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 19,76 m x 11,80 m großen Gebäudes mit einer EFH von 757,00. Das Gebäude wird III-geschossig und erhält ein Flachdach. Die absolute Gebäudehöhe liegt bei 13,40 m. Im Gebäude soll 1 Wohneinheit sowie 1 Geschäftseinheit untergebracht werden. Hierfür sind insgesamt 7 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück sollen 8 oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Es ist beabsichtigt, das Schmutzwasser über den Kanal DN 300 in der Hindenburgstraße zu entwässern. Laut Bauvorbescheid darf lediglich die Tiefgarage über die Hindenburgstraße entwässert werden. Nach erneuter Überprüfung der Kanalkapazitäten stimmt die Stadtverwaltung der Einleitung des Schmutzwassers in die Hindenburgstraße zu.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928 bzw. 19.08.1960. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen.

Die Bebauung in der Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein: die Firsthöhe liegt im Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Quartier ebenfalls vorhanden.

Das Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung wird ebenfalls mit der Bauweise erfüllt.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung:

- Überschreitung der westlichen Baulinie ab dem 1.OG um 2,95 m x 11,80 m (ca. 34,81 m²)

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden bereits Überschreitungen der festgesetzten Baulinien in Aussicht gestellt.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Errichtung Pichler-Park, Bauabschnitt 1 Laichingen, Pichlerstraße

3.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 19.12.2018 beraten (vgl. BU-Nr. 116/2018). Der Bauvoranfrage wurde mehrheitlich zugestimmt. Der Bauvorbescheid erging am 03.04.2019.

Der Bauherr plant folgende Baumaßnahmen:

- 1) Umnutzung des bestehenden UGs zur Tiefgarage
- 2) Umbau der bestehenden Shed-Hallen 13 und 14 zu 5 Wohneinheiten
- 3) Neubau von Haus A und B

Haus A ist ein 13,50 m x 11,50 m großes Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten und einer EFH von 752,85. Das Gebäude wird III-geschossig und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°. Die Traufhöhe beträgt 11,44 m, die Firsthöhe liegt bei 13,39 m. Der Zugang erfolgt von Norden über das anschließende Treppenhaus. In der darunterliegenden Tiefgarage befinden sich 9 Stellplätze.

Haus B ist ein 21,09 m x 9,00 m großes Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten und einer EFH von 756,30. Das Gebäude wird III-geschossig und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°. Die Traufhöhe beträgt 11,32 m, die Firsthöhe liegt bei 12,56 m. Der Zugang erfolgt von Norden über das gemeinschaftliche Treppenhaus. Auf dem Teilgrundstück befinden sich 2 oberirdische Stellplätze. In der Tiefgarage werden weitere 12 Stellplätze errichtet.

Zur Entwässerung wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Im Rahmen eines Konzeptes für das Gesamtareal wird die Entwässerungsplanung bis Baubeginn nachgereicht. Laut Bauvorbescheid darf lediglich die Tiefgarage über die Hindenburgstraße entwässert werden. Nach erneuter Überprüfung der Kanalkapazitäten stimmt die Stadtverwaltung der Einleitung des Schmutzwassers in die Hindenburgstraße zu. Das Niederschlagswasser ist ortsnah über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht zu versickern.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928 bzw. 19.08.1960. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen.

Die Bebauung in der Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein: die Firsthöhe liegt im Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Quartier ebenfalls vorhanden.

Das Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung wird ebenfalls mit der Bauweise erfüllt.

Die festgesetzte Baulinie wird mit Balkonen überschritten. Die Überschreitung wurde bereits im Bauvorbescheid in Aussicht gestellt.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage Machtolsheim, Lindenstraße

4.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 28.02.2018 beraten (vgl. BU-Nr. 019/2018). Das geplante Gebäude war II-geschossig, besaß ein Satteldach mit einer Neigung von 15° und hatte Außenmaße von 11,74 m x 23,98 m. Der Bauvoranfrage wurde einstimmig zugestimmt. Der Bauvorbescheid erging am 07.05.2018.

Die Bauherrin plant nun die Errichtung eines 23,61 m x 11,99 m großen Gebäudes mit einer EFH von 718,20. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Die Traufhöhe beträgt 6,19 m, die Firsthöhe liegt bei 12,48 m.

Das Niederschlagswasser über Sickerkörbe dem Grundwasser zugeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 23.06.1860. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen 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 allgemein zulässig. Auch nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die Lindenstraße gesichert. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Nutzungsänderung: best. Scheune und Stall in Wohnraum und Garage Feldstetten, Auf dem Berg

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude mit Garage. An der Südwest-Ecke des Gebäudes soll ein 3,11 mx 2,62 m großer Windfang errichtet werden. Ansonsten werden neben Tür- und Fensteröffnungen keine baulichen Veränderungen an der Fassade des Gebäudes vorgenommen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 06.11.1931. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser, Garagen sowie Schuppen. Die Bebauung entspricht somit einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen sowie Garagen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Umnutzung best. Scheune in Lagergebäude, Abriss Schuppen und Neubau Garage und Anbau Suppingen, Sontheimer Straße

6.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung der ehemaligen Scheuer in ein Lagergebäude. Darüber hinaus soll eine 9,80 m x 9,84 m große Garage sowie ein 8,83 m x 1,70 m großer Anbau nachgenehmigt werden.

Die Abstandsflächen sowie der Anbau liegen teilweise auf dem städtischen Flurstück 39.

Das Niederschlagswasser soll auf der angrenzenden Schotterfläche großflächig versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale nach § 35 (1) BauGB nicht, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt. Das Bauvorhaben kann auch nicht nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und es die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Tektur: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle Machtolsheim, Bei der Haderhüle

7.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 27.09.2017 beraten (BU-Nr. 079/2017). Dem Bauvorhaben wurde einstimmig zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung erging am 08.11.2017.

Im weiteren Verlauf stellte sich heraus, dass die Bauherrin nicht wie geplant bauen kann, da sonst die Leitung der Abwasserversorgungsgruppe II überbaut werden würde. Aus diesem Grund soll der Standort des Gebäudes nach Osten verschoben werden. Darüber hinaus sollen die Sockelwände auf der Nordseite auf 2,50 m erhöht und eine 4,24 m x 5,00 m große Festmistplatte angebaut werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen zur ursprünglichen Genehmigung. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

7.2. Beschlussvorschlag

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

8. Anbau Schweinestall Laichingen, Krempe

8.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 7,40 m x 11,35 m großen Schweinestalles mit Pultdach und einer Dachneigung von 10°. Die Traufhöhe liegt bei 3,16 m, die Firsthöhe beträgt 4,50 m. In dem Stall sollen 53 Schweine untergebracht werden.

Das Niederschlagswasser wird laut Antragsunterlagen an die bestehende Entwässerung angeschlossen. 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.

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.

Nach Angaben des Fachdienstes Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis steht der Anbau und die damit verbundenen zusätzlichen Geruchsmissionen in keinem Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die Immissionswerte für die angrenzenden Gewerbegebiete werden auch nach der Errichtung des Anbaus nicht überschritten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Neubau eines Melkstandes mit Maschinenraum und Milchammer, Neubau eines Abkalb-Stalles und Freilauf Laichingen, Stückles Glend

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung folgender baulicher Anlagen:

- Melkstand, Milchammer und Maschinenraum, 18,00 m x 11,00 m, Firsthöhe: 4,84
- Abkalbstall, 20,00 m x 10,00 m, Firsthöhe: 4,30 m
- Freilauf, 14,50 m x 9,00 m, Firsthöhe: 5,87 m

Das Niederschlagswasser soll über eine 3,00 m x 30,00 m große Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt 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.

Eine Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft wurde am 07.06.2019 angefordert und ist bis jetzt nicht bei der Stadt eingegangen. Die Verwaltung geht aufgrund der zusätzlichen Bauwerke und der Lage weit außerhalb des Stadtgebiets davon aus, dass durch das Vorhaben die Immissionswerte nach GIRL in der bebauten Ortslage eingehalten werden.

9.2. Beschlussvorschlag

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

10. Aufbau einer Dachgaube Machtolsheim, Steiglesstraße

10.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 20.03.2019 beraten (vgl. BU-Nr. 030/2019). Der Bauvoranfrage wurde einstimmig zugestimmt. Der Bauvorbescheid erging am 07.06.2019.

Die aktuellen Planunterlagen sind mit den Unterlagen der Bauvoranfrage identisch. Durch die Errichtung der Dachgaube wird das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Drosselweg / Steiglesstraße“ vom 29.04.1971. Nach Nr. 2.20 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten nicht gestattet.

Durch das Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und somit eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden. Da durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann nach § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

11. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Suppingen, Bei den Sporthallen

11.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 10,87 m x 11,24 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 746,43. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 22°. Die Traufhöhe beträgt 5,57 m, die Firsthöhe liegt bei 8,52 m. Östlich des Wohngebäudes soll eine 7,61 m x 8,61 m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Norden.

Das Niederschlagswasser wird über zwei Sickerflächen 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:

- 1) Überschreitung der nördlichen und westlichen Baugrenze um 0,90 m bzw. 9,84 m²
- 2) Nach Nr. 1.7 des Bebauungsplans darf die EFH maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen. Das Straßenniveau liegt bei ca. 745,74 und wird somit um ca. 0,69 m überschritten.
- 3) Überschreitung der Traufhöhe um 1,17 m

Zu 1)

Um das Baugebiet optimal für Wohnraum auszunutzen, soll die bestehende Baugrenze geringfügig 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.

Zu 2)

Eine Überschreitung der festgesetzten EFH scheint in diesem Fall zweckmäßig, um im Freispiegel entwässern zu können. Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Festsetzung 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.

Zu 3)

Um die zweigeschossige Bauweise sinnvoll umzusetzen, soll die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden. 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 15“ wurde bescheinigt, dass trotz der beantragten Befreiungen die Grenzwerte der

TA Lärm eingehalten werden. Da das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauN-VO somit eingehalten wird, bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

11.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

12. Abbruch von verschiedenen baulichen Anlagen Machtolsheim, Lindenstraße

12.1. Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück sollen folgende Gebäude abgebrochen werden:

- Wirtschaftsgebäude (Scheuer) und Garage mit 910 m³
- Wohnhaus mit 530 m³
- Schuppen mit ca. 150 m³

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 (3) LBO verfahrensfrei ist.

12.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

13. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garage Laichingen, Stauerstraße

13.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigten die Errichtung eines 15,74 m x 11,49 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 761,00. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe liegt bei 5,96 m, die Firsthöhe beträgt 9,98 m. Nördlich des Gebäudes soll eine 6,00 m x 2,98 m große Einzelgarage mit Flachdach gebaut werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt 4 Stellplätze errichtet.

Das Niederschlagswasser wird wie im Bebauungsplan vorgegeben über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

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

13.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

14. Umbau und Sanierung der landwirtschaftlichen Hofanlage für eine private Pferdehaltung Laichingen, Westerheimer Straße

14.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Umsetzung folgender Einzelmaßnahmen:

- Wohnhaus: Sanierung, Umbau im Innenbereich, Anpassung Wärmeschutz, Fassade, Fenster, Dach
- Garagenteil: Einbeziehung in den Wohnbereich
- Garagen: Sanierung
- Kuhstall: Umbau zum Pferdestall für ca. 10 Pferde, Paddocks auf beiden Stalllängsseiten
- Bergehalle: Sanierung Nutzung als Pferdebewegungshalle bei schlechter Witterung
- Gerätehalle: Sanierung
- Einzäunung des Hofbereichs mit Doppelstahlmattenzaun 2 m hoch zur Sicherheit und als Auslauf für Hunde
- Einzäunung der Weideflächen mit Weidezaunsystem
- Entsiegelung von Teilflächen
- Sanierung von asbesthaltigen Dachflächen
- Erhaltung der Hecken und Obstbäume sowie Neuanpflanzungen

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 (4) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

14.2. Beschlussvorschlag

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

15. Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten Machtolsheim, Heidehofstraße

15.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung von zwei Wohnhäusern (Gebäude A und B) mit je 7 Wohneinheiten. Gebäude A hat die Maße 18,74 m x 12,49 m, ist III-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe beträgt ca. 9,15 m, die Firsthöhe liegt bei 14,04 m. Gebäude B hat die Außenmaße von 10,99 m x 18,74 m, ist ebenfalls III-geschossig und erhält ein extensiv begrüntes Flachdach. Die absolute Gebäudehöhe liegt bei 12,90 m. Auf dem Grundstück sind 14 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Nördlich des Bauvorhabens befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Zehntscheuer, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf.

Mit dem Antrag auf Bauvorbescheid sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Kann die Planung hinsichtlich der Geschossigkeit, wie in den beiliegenden Planunterlagen dargestellt, weiterverfolgt werden?
- 2) Kann Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegenden Plänen ausgeführt werden?
- 3) Gibt es immissionsschutzrechtliche Radien, die die Bebauung des Flurstücks 4385 einschränken?
- 4) Ist ein Flachdachgebäude auf der straßenabgewandten Grundstücks-hälfte umsetzbar?
- 5) Kann für die weitere Planung der Stellplatzschlüssel mit einem Stellplatz je Wohneinheit (VwV Stellplätze) angesetzt werden?

Zu 1)

Die Gebäude in der näheren Umgebung besitzen lediglich I oder II Vollgeschosse. Eine III-geschossige Bauweise fügt sich daher nicht in die nähere Umgebung ein und verursacht bodenrechtlich relevante Spannungen.

Zu 2)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 21.08.1880. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen 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 allgemein zulässig.

Aufgrund der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe der baulichen Anlage fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht in die nähere Umgebung ein.

Zu 3)

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 4)

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

Zu 5)

Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde. Für das Grundstück gibt es keine örtliche Satzung, welche weitergehende Regelungen zu den Stellplätzen trifft.

15.2. Beschlussvorschlag

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

E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

16. Tektur: Errichtung eines Betriebsgebäudes Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße

16.1. Sachdarstellung

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 20.12.2017 beraten (vgl. BU-Nr. 120/2017). Dem Bauantrag wurde einstimmig zugestimmt. Die Baugenehmigung erging am 04.04.2018.

Entgegen der genehmigten Planunterlagen wurde die Lüftungsanlage außerhalb des Gebäudes und somit auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet. Die Bauherrin beantragt die Befreiung der festgesetzten Baugrenze um 2,50 m.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Ost, 2.Änderung“ vom 31.07.2014. Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig. Nach Nr. 1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bedürfen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

16.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 13.09.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister