Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr. 098/2019

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 7 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 4 und 8 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 06.11.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage Laichingen, Bei den Linden

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 18,03m x 42,23m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 761,46. Das Gebäude wird III-geschossig und erhält ein begrüntes Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 9,85 m.
In der Tiefgarage sollen 14 Stellplätze errichtet werden. Oberirdisch werden weitere 3 Stellplätze gebaut. 10 Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage des Gebäudes Bei den Linden 18 genutzt. Somit stehen 27 Stellplätze bei 20 erforderlichen Stellplätzen zur Verfügung.

Die Antragsunterlagen enthalten keine Angaben zur Entwässerung des Niederschlagswassers. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Bauvorlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch I“ vom 03.09.1994 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 4). Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:
1) Nr. 1.1.3: abweichende Bauweise (Einzelhaus)
2) Nr. 1.1.4: Überschreitung der westlichen und östlichen Baugrenze
3) Nr. 1.4: Verwendung von festen Stoffen für Heizzwecke (Holzpellets)
4) Nr. 2.1: Dachform und Dachneigung (Flachdach)

5) Nr. 2.2: Dachdeckung (extensive Dachbegrünung)
6) Herstellung eines Kinderspielplatzes nach § 9 LBO

Zu 1)
Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass nur Hausgruppen zulässig sind. 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 bereits im Jahr 1992 bei der damaligen Planung 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 3)
Laut Begründung zum Bebauungsplan dürfen im Bebauungsplangebiet keine festen Stoffe für Heizzwecke verwendet werden, weil bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen, d.h. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe oder Geruchsstoffe entstehen. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die Beheizung der Gebäude mit Erdgas ist gewährleistet.
Der Antragsteller möchte für die Heizung erneuerbare Energien verwenden und nutzt daher Holzpellets als nachwachsenden Rohstoff.
Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 4)
In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind lediglich Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zugelassen. 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 5)
Laut Bebauungsplan dürfen zur Dachdeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in hellrotem Farbton verwendet werden. Der Bauherr möchte eine extensive Dachbegrünung umsetzen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 6)
Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde.

1.2. Beschlussvorschlag

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

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

2.1. 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 Albwasserversorgungsgruppe 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.

Mit Email vom 08.10.2019 teilte der Bauherr mit, dass der Anbau der Festmistplatte ersatzlos entfällt.

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

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau einer Garage Laichingen, Gartenstraße

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 5,99m x 10,49m großen Garage mit einer EFH von 747,13m. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Die Traufhöhe beträgt 2,79m, die Firsthöhe liegt bei 5,85m. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den Römerweg. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 6,00m.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über den öffentlichen Kanal entwässert werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trieb“ vom 10.08.1990 mit der Festsetzung als Mischgebiet. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

1) Nach Nr. 1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen mit dem Hauptgebäude zu verknüpfen oder mit gleicher Neigung in das Dach des Wohngebäudes einzubeziehen.
2) Nach Nr. 2.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Dachneigung von 28° - 38° zulässig.

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)
Um den Dachraum besser nutzen zu können, ist eine Dachneigung von 45° geplant. 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. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

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

4.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 25.09.2019 behandelt (BU-Nr. 076/2019). Die Bauvorlagen wurden in der Zwischenzeit wie folgt abgeändert:

- Überschreitung der Traufhöhe um 0,86m anstatt um 1,07m
- Konkretisierte Darstellung des Straßenniveaus: Die Straße liegt im Bereich des Gebäudeeingangs in einer Höhe von 746,12. Die Festsetzung nach Nr. 1.7 des Bebauungsplans bzgl. der EFH wird somit eingehalten.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laichinger Steig, 2.Änderung“ vom 02.05.2013 wurden bereits Befreiungen der festgesetzten Traufhöhe um bis zu 0,90m erteilt.

Die nördliche Baugrenze soll weiterhin um 1,00m mit der geplanten Garage überschritten werden. Nach Nr. 1.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die westliche Baugrenze soll um 0,87m mit dem Wohngebäude überschritten werden. Eine Befreiung der Baugrenze um 0,55m wurde bereits erteilt. Der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,00m. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Errichtung einer Doppelgarage Laichingen, Enzianweg

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung einer 5,80 m x 8,74 m großen Garage mit Flachdach. Die mittlere Wandhöhe beträgt 2,52 m. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche liegt bei mind. 4,75 m. Die bestehende Garage wurde bereits abgebrochen.

Das Niederschlagswasser wird laut Antragsunterlagen in einer Auffangvorrichtung zur Gartenbewässerung gespeichert.

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 sowie Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Bau einer Solarladestelle und einer Garage an bestehende Halle Laichingen, Heinrich-Kahn-Straße

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von 8 überdachten Stellplätzen mit einer Größe von je 2,70m x 5,50m sowie einer 7,20m x 5,86m großen Doppelgarage mit Flachdach und einer Wandhöhe von 2,57m. Auf der Überdachung der Stellplätze sollen Solarplatten installiert werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 25 m² große Sickerfläche dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 mit der Festsetzung als Industriegebiet. Hier sind überdachte Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Neubau einer Garage mit Carport Machtolsheim, Treffensbucher Weg

7.1. Sachdarstellung

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer 3,88m x 6,88m großen Garage sowie eines 3,65m x 6,88m großen Carports. Die Wandhöhe beträgt 3,41m bzw. 3,23m. Die Zufahrt erfolgt von Osten. Die bauliche Anlage überschreitet die nördliche Baugrenze.

Das Niederschlagswasser soll in dem nördlich gelegenen Graben über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Machtolsheim Ost“ vom 15.01.2002 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet. Hier sind nach § 12 BauNVO Garagen und Carports allgemein zulässig.

Die untere Baurechtsbehörde kann im Rahmen des § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfragen

8. Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen Suppingen, Rosenweg + Hahnenweiler

8.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und den Außenmaßen von 11,86 m x 19,91 m. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 6,32 m, die Firsthöhe liegt bei 9,09 m. Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt von Osten. Nördlich der Gebäude sollen drei Garagen mit Zufahrt von Norden über das Flst.Nr. 14 und die Straße Hahnenweiler errichtet werden.

Mit der Bauvoranfrage soll die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geklärt werden.

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 sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohnhäuser sowie Garagen allgemein zulässig. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein.

Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist es darüber hinaus erforderlich, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (z.B. hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen) gewahrt werden. Die Prüfung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Zudem muss die Erschließung des Vorhabens gesichert sein. Der Abwasserkanal DN 250 in der Straße „Hahnenweiler“ wird derzeit bei einem 5-jährigen Regenereignis rechnerisch überstaut. Die Durchfahrtsbreite der Straße „Hahnenweiler“ beträgt an der schmalsten Stelle lediglich 3,30 m. Damit ist bei der durch das Vorhaben verursachten Erhöhung der Verkehrsbelastung ein Begegnungsverkehr nur unter Inanspruchnahme der privaten Flächen der angrenzenden Grundstücke möglich. Eine Erschließung über die Straße „Hahnenweiler“ ist daher nicht gesichert.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen Laichingen, Olgastraße

9.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1) Stehen dem Bauvorhaben landwirtschaftliche Immissionen entgegen?
2) Ist ein Flachdach zulässig?
3) Wird eine Befreiung von der Baugrenze in Aussicht gestellt?
4) Dürfen 3 Vollgeschosse errichtet werden?

Zu 1)
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)
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Nach Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° auszuführen. Von der entsprechenden Festsetzung wurde bereits befreit.

Zu 3)
Zwischen den Flurstücken 414 und 420/1 verläuft eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, zu welcher eine parallel verlaufende Baugrenze festgesetzt wurde. Durch die Zusammenlegung der beiden Flurstücke wird eine Befreiung der festgesetzten Baugrenze erforderlich. 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. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 4)
Laut Bebauungsplan sind auf den Baugrundstücken lediglich 2 Vollgeschosse zulässig. Von der Geschossigkeit wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht befreit. Da durch eine III-geschossige Bauweise bodenrechtlich relevante Spannungen zu erwarten sind, kann von den Festsetzungen nicht befreit werden.

9.2. Beschlussvorschlag

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

10. Umnutzung der best. Produktionshalle zu einem Veranstaltungsraum für kulturelle Zwecke
Laichingen, Graf-von-Zeppelin-Straße

10.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Nutzungsänderung der bestehenden Produktionshalle zu einem Veranstaltungsraum für kulturelle Zwecke. In dem Gebäude sollen zukünftig kulturelle Events wie z.B. Film- und Bildervorträge, Foto- und Bilderausstellungen, Vorträge, gestuhlte Musikveranstaltungen/Konzerte stattfinden. In begrenztem Rahmen soll der Raum auch an geschlossene Gesellschaften (Hochzeiten, Firmenfeiern, Geburtstagsfeiern, Seminare, usw.) vermietet werden. Die maximale Gästezahl liegt bei 200 Personen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1) Ist die Umnutzung zu einem Veranstaltungsraum für kulturelle Zwecke möglich?
2) Sind die vorgesehenen 24 Pkw-Stellplätze ausreichend?
3) Wird die Planung dem Brandschutz gerecht?

<u>Zu 1)</u>
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb, 1.Änderung“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier können Anlagen für kulturelle Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

<u>Zu 2)</u>
Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde.

<u>Zu 3)</u>
Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde.

10.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der ausnahmsweisen Zulassung des Bauvorhabens zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 24.10.2019

gefertigt:	gesehen:	gesehen:
Hageloch Sachgebietsleiterin	Hascher Amtsleiter	Kaufmann Bürgermeister