

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der Sitzung am 03.12.2019 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 4, 5 und 6 in der Sitzung am 10.12.2019 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 11.12.2019 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Einbau einer Werkstatt in ehemalige Garage Laichingen, Hirschstraße

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in eine Werkstatt zur Reparatur von Fahrzeugen. Der angrenzende Raum soll als Lager und Abstellraum genutzt werden. In der Arbeitsstätte wird 1 Person beschäftigt. Auf dem Grundstück sollen 9 Stellplätze errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 29.04.1893. 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, welche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren ist. Hier sind sonstige Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Nach Angaben der Antragsunterlagen sind von dem Vorhaben keine Einwirkungen auf die Beschäftigten und / oder die Nachbarschaft. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Tektur: Um- und Anbau eines Einfamilienwohnhauses; Errichtung eines Carports Laichingen, Henzenbuch

2.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 20.03.2019 behandelt (BU-Nr. 030/2019). Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Die Baugenehmigung erging am 15.04.2019.

Die Planunterlagen wurden inzwischen wie folgt abgeändert:

- Die Unterkellerung des Carports wird von 4,70m x 3,41m auf 8,55m x 5,95 m vergrößert.

Da die Bauvorlagen abgeändert wurden, ist erneut das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB erforderlich.

Der Raum für Gartengeräte und Technik überschreitet (unterirdisch) die festgesetzte Baulinie vom 19.09.1951. Da im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Der unteren Baurechtsbehörde wird empfohlen, die Überschreitung der Baulinie zuzulassen.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Feldstetten, Gemeindegässle

3.1. Sachdarstellung

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

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines 9,99m x 10,36m großen Wohnhauses mit einer EFH von 764,70. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 5,21m, die Firsthöhe liegt bei 7,62m. An der Nordseite des Wohnhauses schließt eine 6,99m x 7,74m große Doppelgarage mit Flachdach an.

Das Niederschlagswasser wird in einer ca. 26 m² großen Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt.

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 sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Abbruch einer Scheuer, Neubau einer Garage Suppingen, Wiesenweg

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 21,24m x 6,50m großen Garage mit vier Stellplätzen und einer Werkstatt. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5°. Die Traufhöhe beträgt 3,25m, die Firsthöhe liegt bei 3,58m. Der Abstand zur Straße beträgt 2,50m.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 28 m² große Sickerfläche westlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt. Das Schmutzwasser soll über den Abwasserkanal DN 300 in der Straße „Wiesenweg“ entwässert werden. Das Frischwasser soll über den bestehenden Anschluss des nördlich gelegenen Flurstücks 56/4 bezogen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung soll ebenfalls über das Flurstück 56/4 erfolgen. Die Erschließung ist aktuell nicht gesichert, weshalb eine öffentlich-rechtliche Baulast erforderlich wird.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans von 1879 und 1881. 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 Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 14 (1) S. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet ebenfalls untergeordnete Räume für Hobby und Freizeit allgemein zulässig, sofern die Schwelle eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes nicht überschritten wird.

Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte Baulinie um ca. 2,50 m auf einer Länge von 21,24 m. Eine Befreiung wurde bisher nicht erteilt. Nach § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Diese Tatbestandsvoraussetzungen liegen jedoch nicht vor.

4.2. Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfragen

5. Abriss best. Wohnhaus und Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage Suppingen, Kirchgasse

5.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller plant den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen 11,00m x 13,00m. Das Wohngebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32°. Südlich des Gebäudes soll eine 7,00m x 7,00m große Doppelgarage gebaut werden. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Kirchgasse.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Gibt es hier in der Bauform und Bauhöhe gewisse Einschränkungen?
- 2) Wo müsste die Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) angeschlossen werden?
- 3) Was muss beachtet werden bzgl. Überfahrtsrecht am Flurstück 32/1?

Zu 1)

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. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind überwiegend ein- und zweigeschossig.

Zu 2)

In der Straße „Kirchgasse“ liegt eine städtische Wasserleitung DN 100 sowie ein städtischer Abwasserkanal DN 500, an welche angeschlossen werden muss. Der Anschluss an die Stromversorgung ist mit dem entsprechenden privaten Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Sicherung der Erschließung ist für das Flst. 32/1 eine öffentlich-rechtliche Baulast (Leistungsrecht) zugunsten des Baugrundstücks ins Baulastenverzeichnis einzutragen.

Zu 3)

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die verkehrsmäßige Erschließung ist mittels einer öffentlich-rechtlichen Baulast (Geh- und Fahrrecht) zu sichern.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die versorgungs-, entsorgungs- und verkehrsmäßige Erschließung ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

6. Errichtung eines Wohnhauses Suppingen, Sontheimer Straße

6.1. Sachdarstellung

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit den Außenmaßen von ca. 20 m x 16 m.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Emissionswerte
- 2) Baugebiet innen/außen

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 ist dann dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen, wenn es innerhalb eines Bebauungszusammenhangs liegt. Die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs und damit des Innenbereichs vom Außenbereich richtet sich danach, inwieweit die bestehende aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Zum Bebauungszusammenhang zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen; bauliche Anlagen, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden nicht hinzugezählt. Zwischen der sich nordöstlich des Baugrundstücks befindlichen Wohnbebauung und der im Süden angrenzenden Wohnbebauung sowie der östlich der Erschließungsstraße bestehenden Wohngebäude ist ein Bebauungszusammenhang erkennbar, welcher den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Auch sprechen die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Ausbauzustand der Sontheimer Straße bis zu den Wohnhäusern Sontheimer Straße 31 und 36 dafür, dass das Baugrundstück selbst einen Teil des Bebauungszusammenhangs darstellt.

Damit ist die zu bebauende Fläche dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen.

6.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 28.11.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister