

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 1, 2, 8 und 10 in der Sitzung am 21.01.2020 (öffentlich).

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

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 22.01.2020 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Nutzungsänderung: Lager zu Produktion (Neubau) Machtolsheim, Rudolf-Diesel-Straße

1.1. Sachdarstellung

Über die Errichtung des Gebäudes wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 26.09.2018 beraten (BU-Nr. 095/2018). Dem Bauvorhaben wurde einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Am 07.03.2019 wurde die Baugenehmigung erteilt.

Die Bauherrin plant die Änderung der Nutzung von Lager zu Produktion. An der genehmigten Gebäudestruktur werden keine Eingriffe vorgenommen. In der Halle sollen künftig Pressteile zu Baugruppen für Karosserien für die Automobilindustrie verarbeitet sowie durch unterschiedliche Fügeverfahren und Schweißen verarbeitet werden. Aktuell wird mit bis zu 70 Mitarbeitern verteilt über 3 Schichten geplant. Für Mitarbeiter und Kunden werden 30 Stellplätze angemietet.

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.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Erweiterung und Umbau: Anbau von zwei Kindergartengruppen, diverse Umbauarbeiten im Bestand, Neugestaltung der Außenanlagen Machtolsheim, Birkenweg

2.1. Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück soll ein Anbau mit den Außenmaßen 20,76 m x 12,98 m errichtet werden. Der Erweiterungsbau ist I-geschossig und erhält ein begrüntes Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 3,73 m.

Darüber hinaus sollen im Bestandsgebäude kleine Umbaumaßnahmen (Veränderung der Wände und Türen) erfolgen. Die Außenanlagen werden neu gestaltet.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 36 m² große Versickerungsfläche dem Grundwasser zugeführt 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 Anlagen für soziale Zwecke nach § 5 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Umnutzung der bestehenden Wohnung Laichingen, Im Brühl

3.1. Sachdarstellung

Die bestehende Wohnung im Obergeschoss soll wie folgt umgenutzt werden:

- Wohnzimmer zu Besprechungs- und Pausenraum
- Schlafzimmer/Bad zu Sprachförderungsraum mit Flur
- Küche/Abstellraum zu Materiallager

Darüber hinaus soll das Balkongeländer als Zugang zur best. Evakuierungsrutsche verlängert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928. 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 Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Neubau eines offenen Stahlbeton-Rundbehälters zur Verwendung als Güllebehälter mit Planenabdeckung Laichingen, Krempe

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Stahlbeton-Rundbehälters mit einem Durchmesser von 15,00 m, einer Höhe von 6,00 m und einem Volumen von rund 1.060 m³. Der Behälter soll mit einer Plane abgedeckt 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.

Nach Angaben des Fachdienstes Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis wurde eine immissionsschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Errichtung einer blendfrei beleuchteten, beidseitigen Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung Feldstetten, Lange Straße

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung einer 3,74 m x 2,70 m großen Werbetafel auf einem 2,50 m hohen Fuß. Die Werbetafel soll auf beiden Seiten für fremde Werbung genutzt werden. Die Werbeanlage ist beleuchtet. Die bauliche Anlage soll an der Kreuzung Lange Straße (B 28) / Untere Gasse errichtet werden. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt jeweils ca. 2,50 m. Solche Anlagen stellen als Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung eine eigenständige Hauptnutzung dar. Die Anlage wird daher baurechtlich als sonstiger Gewerbebetrieb gewertet.

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 sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Die untere Baurechtsbehörde wird gebeten, die Einhaltung des erforderlichen Sichtfeldes und die damit einhergehende Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs intensiv zu prüfen.

5.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

6. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Laichingen, Weite Straße

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 12,50 m x 10,00 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 747,00. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28°. Die Traufhöhe beträgt 6,58 m, die Firsthöhe liegt bei 9,24 m. Westlich des Wohngebäudes soll eine 3,99 m x 6,30 m große Einzelgarage mit Flachdach gebaut werden.

Das Niederschlagswasser wird in einer Sickermulde im südlichen Bereich des Grundstücks dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trieb“ vom 10.08.1990 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Neubau Wohnhaus mit Garage Laichingen, Ulmer Weg

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 11,50 m x 8,74 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 749,90. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Traufhöhe beträgt 6,04 m, die Firsthöhe liegt bei 8,56 m. Östlich schließt eine 8,25 m x 7,15 m große Doppelgarage mit begrünem Flachdach an. An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine weitere Doppelgarage mit den Maßen von 5,99 m x 7,85 m und begrünem Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Sickermulden dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928. 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 nähere Umgebung ist als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze überschreitet die festgesetzte Baulinie. 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.

8. Neubau eines Doppelhauses (6 Wohneinheiten) mit Doppelgarage Machtolsheim, Am großen Stein

8.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von einem Doppelhaus mit den Außenmaßen von je 9,20 m x 11,50 m. Die EFH liegt bei 713,75. Die Gebäude werden I-geschossig und erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Die Traufhöhe beträgt 3,80 m, die Firsthöhe liegt bei 7,84 m. An der östlichen Grundstücksgrenze soll eine 6,00 m x 6,00 m große Doppelgarage mit Flachdach gebaut werden. Insgesamt werden auf dem Grundstück 6 Kfz-Stellplätze realisiert.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Retentionszisternen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, da aufgrund der Hanglage auf dem Baugrundstück keine ausreichenden Flächen zur Versickerung zur Verfügung stehen. Die Stadt Laichingen stimmt der Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal im Sinne eines atypischen Falls zu.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am großen Stein, 2.Änderung“ vom 04.06.1992 sowie „Am großen Stein, 3.Änderung“ vom 09.12.1994 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Nr. 1.4: Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) außerhalb der Baugrenze
- 2) Nr. 2.2: Betondachsteine in dunkelrot statt hellrot
- 3) Nr. 2.3: Dachaufbauten mit einer Einzellänge von 4,00 m statt 3,00 m und einer Höhe von 1,95 m statt 1,60 m
- 4) Nr. 2.4: Traufhöhe 3,80 m statt 3,60 m

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.

8.2. Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

9. Abbruch der bestehenden Gebäude (Wohnhaus mit Scheune und Stall) Laichingen, Ulmer Weg

9.1. Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück sollen folgende Gebäude abgebrochen werden:

- Wohnhaus
- Scheune
- Stall
- Garage

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

9.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

10. Abbruch Stall, Scheune und Wohnhaus sowie Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Machtolsheim, Hauptstraße

10.1. Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle und die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einer Doppelgarage mit Zufahrt von der Maiergasse.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Vorhaben aus immissionschutzrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfähig ist.

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.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 21.08.1980. 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 und Garagen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 09.01.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister