

Bauanträge

Vorlage

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

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 12.02.2020 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen und Garage mit Werkstatt Laichingen, Henzenbuch

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 9,625 m x 6,90 m großen Wohnhauses mit Anbau. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die absolute Gebäudehöhe beträgt 6,43 m. Östlich des Wohnhauses schließt eine 4,58 m x 6,00 m große Garage mit begrüntem Flachdach an.

Über das Grundstück führt ein privater Abwasserkanal, an den 11 Häuser angeschlossen sind. Die Führung, Unterhaltung und Benutzung des Privatkanals wurde im Zuge des Bauantragsverfahrens öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 18,45 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 19.09.1951. 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. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig. Nach § 14 (1) S. 1 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls untergeordnete Räume für Hobby und Freizeit allgemein zulässig, sofern die Schwelle eines nicht störenden Gewerbebetriebs nicht überschritten wird. Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung (Henzenbuch 2: II-geschossig, Firsthöhe = 9,00m) sowie der Bauweise fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die Straße Henzenbuch gesichert.

Das Bauvorhaben folgende Befreiungen der festgesetzten Baulinie:

- 1) Überschreitung der nördlichen Baulinie mit Vordach (1,74 m x 3,20m)
- 2) Überschreitung der südlichen Baulinie mit Balkon (2,00 m x 9,30 m)

Zu 1)

Nach § 23 (2) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Beim Bauvorhaben Henzenbuch 2 wurde bereits eine Befreiung der nördlichen Baulinie für ein 3,36m x 5,13 m großes Treppenhaus erteilt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 2)

Da in vergleichbaren Fällen (z.B. Henzenbuch 18) 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.

1.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage Laichingen, Württemberger Straße

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 12,60 m x 8,60 m großen Zweifamilienwohnhauses mit einer EFH von 758,04. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Auf der südlichen Dachfläche soll eine PV-Anlage installiert werden. Die Traufhöhe beträgt 5,86 m, die Firsthöhe liegt bei 7,86 m. Auf der Südseite des Gebäudes soll zudem ein 8,22 m x 2,20 m großer, überdachter Balkon mit einer Dachneigung von 8° errichtet werden. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 6,00 m x 8,60 m große Doppelgarage mit begrüntem Flachdach geplant. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 4 Kfz-Stellplätze.

Die Darstellung der Grundstücksentwässerung ist bis zur Baufreigabe nachzureichen. Nach Nr. 1.9 des Bebauungsplans muss das Niederschlagswasser über eine Retentionszisterne in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das Bauvorhaben 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.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze an der Nordwestecke

Der Verlauf der Baugrenze ist abgerundet, das Gebäude ist rechtwinkling geplant. Da in vergleichbaren Fällen (z.B. Württemberger Straße 22, Stauferstraße 2) 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.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau einer Garage Laichingen, Max-Lechler-Straße

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung einer 9,00 m x 4,00 m großen Garage. Die bauliche Anlage erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 3,00 m, die Firsthöhe liegt bei 3,93 m. Der Abstand zur Straße beträgt 5,00 m. Die bestehende Garage mit Schuppen wird abgebrochen.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 8 m² große belebte Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Daniel-Mangold-Straße / Mohrengasse“ vom 25.06.2009 mit der Festsetzung als Mischgebiet. Hier sind Garagen allgemein zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung einer Doppelgarage Laichingen, Karlstraße

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 8,32 m x 6,62 m großen Doppelgarage mit Pultdach. Die Firsthöhe liegt bei 3,36 m. Der Abstand zum Gehweg beträgt ca. 6,60 m.

Das Niederschlagswasser wird über eine Versickerungsfläche nördlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt.

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. 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. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

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

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

5.1. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 11.12.2019 behandelt (BU-Nr. 106/2019). Das gemeindliche Einvernehmen wurde mehrheitlich versagt, da die festgesetzte Baulinie überschritten wurde.

Inzwischen sind geänderte Antragsunterlagen eingegangen. Die Garage hält nun die Festsetzungen des Baulinienplans ein.

5.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 03.02.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister