

## **Bauanträge**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 6 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 7 und 8 in nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 2 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 25.05.2020 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Aufstellen eines zweiten Aufenthaltswagens für eine weitere Kindergarten- gruppe und weitere 2 Parkplätze Laichingen, Höhlenweg**

##### **1.1. Sachdarstellung**

Auf dem Flurstück 4177 soll ein weiterer Aufenthaltswagen für den Waldkindergarten mit den Maßen 9,99 m auf 2,54 m aufgestellt werden. Die Höhe des Wagens beträgt 3,56 m.

Die nach Nr. 8.6 der VwV Stellplätze erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Flurstück 4433/1 nachgewiesen und über eine öffentlich-rechtliche Baulast gesichert.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier können nach § 35 (2) BauGB sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nach Rücksprache mit den entsprechenden Sachbearbeitern im Bereich Bauen sowie Naturschutz des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis werden durch das Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist über den städtischen Feldweg mit der Flst.Nr. 4181 gesichert.

##### **1.2. Beschlussvorschlag**

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

## **2. Anbau einer Garage ans Wohnhaus Suppingen, Wiesenweg**

### **2.1. Sachdarstellung**

Die Bauherren planen die Errichtung einer 2,99 m x 5,74 m großen Garage. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 34°. Die Traufhöhe beträgt 3,40 m, die Firsthöhe liegt bei 5,35 m. Die Zufahrt erfolgt von Norden über den Wiesenweg.

In den Antragsunterlagen wurden keine Angaben zur Entwässerung des Niederschlagswassers gemacht. 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 Geltungsbereich der Baulinie aus 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. 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.

## **B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **3. Neubau Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen Laichingen, Georg-Huober-Straße**

#### **3.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines 35,20 m x 12,27 m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 770,60. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt 8,94 m. In der Tiefgarage sollen 13 Stellplätze entstehen.

Die Antragsunterlagen enthalten keine Darstellung der Grundstücksentwässerung. Das Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Die Unterlagen sind nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karlstraße / Beurer Steig“ vom 03.09.2005 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Bauvorhaben überschreitet die zulässige Nutzung mit dem Hauptgebäude um 25 m<sup>2</sup> bzw. 0,59 %. Nach § 19 (4) BauNVO kann die untere Baurechtsbehörde Überschreitungen in geringfügigem Maß zulassen. Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen keine Bedenken.

Das Vordach am Eingangsbereich überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 1,30 m. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dort noch 2,00 m. Nach § 23 (5) BauNVO kann die untere Baurechtsbehörde bauliche Anlagen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulassen. Auch hier bestehen keine Bedenken.

### **3.2. Beschlussvorschlag**

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

## **4. Nutzungsänderung: Sonnenstudio in Feinkostladen (EG) Laichingen, Schulstraße**

### **4.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin beantragt die Nutzungsänderung eines bestehenden Sonnenstudios in einen Feinkostladen im EG des westlichen Gebäudeteils. Als gewerbliche Tätigkeit soll künftig neben dem Verkauf von Feinkost auch ein Stehkafee mit Theke eingerichtet 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 Einzelhandelsbetriebe 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. Errichtung eines Holzlagerschuppens Laichingen, Suppinger Straße**

## **5.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 43,60 m x 7,00 m großen Holzlagerschuppens zur Nutzung für den vorhandenen Drechslereibetrieb. Der Schuppen soll an drei Seiten mit einer Holzschalung verkleidet werden. An der östlichen Seite ist er offen. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15°. Die Traufhöhe beträgt 3,50 m, die Firsthöhe liegt bei 5,50 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Sickersmulde westlich der baulichen Anlage 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 Lagerstätten. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind sonstige Gewerbebetriebe 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. Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Errichtung Anbau, Neubau Carport Feldstetten, Buchenhain**

### **6.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin beabsichtigt den Umbau und die energetische Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit folgenden Maßnahmen:

Zur Wohnraumerweiterung soll das Dachgeschoss ausgebaut und der Dachstuhl mit zwei 7,50 m breiten Dachgauben mit Flachdach neu gebaut werden. Das Gebäude ist II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Die Traufhöhe beträgt 6,95 m, die Firsthöhe liegt bei 9,87 m.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines I-geschossigen Anbaus mit den Maßen 5,36 m x 10,49 m geplant. Der Anbau erhält ein Flachdach mit Dachterrasse.

Die bestehende Garage soll abgebrochen und ein 5,75 m x 6,50 m großer Carport mit Flachdach errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 2,80 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 30,60 m<sup>2</sup> große Sickersmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 27.08.1962. Die festgesetzte Baulinie wird im Osten mit einer Breite von 1,15 m auf einer Länge von 10,49 m überschritten. Aufgrund der topografischen

Lage ist der Anbau von der Straßenseite nicht einsehbar. Die Überschreitung nimmt die bestehende Gebäudeflucht der angrenzenden Grundstücke auf. 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 einfachen Bebauungsplans befreit werden.

Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **6.2. Beschlussvorschlag**

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

## **7. Anbau an das bestehende Wohnhaus Machtolsheim, Am Mehdorn**

### **7.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 5,50 m x 8,90 m großen Wohnraumanbaus an das bestehende Gebäude. Der Anbau erhält ein Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 3,43 m.

Das Niederschlagswasser wird über eine ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem großen Stein, 2. Änderung“ vom 04.06.1992 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Wohngebäude sind hier allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Nach Nr. 2.1 des Bebauungsplans wurde für Wohn- und Hauptgebäude als Dachform ein Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad festgesetzt.

Der Erweiterungsbau ist von der Straße aus nicht einsehbar. 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.

### **7.2. Beschlussvorschlag**

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

## **C. Bauvoranfragen**

### **8. Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes zu einem 2-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach und 3 Wohneinheiten Machtolsheim, Lindenstraße**

#### **8.1. Sachdarstellung**

Das Bestandsgebäude Lindenstraße 3 soll zu einem II-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach und 3 Wohneinheiten umgebaut werden.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden:  
Stehen landwirtschaftliche Immissionen der Erteilung einer Baugenehmigung für das oben genannte Bauvorhaben entgegen?

Die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Verbindung mit möglichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Verbindung mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des 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 zulässig.

#### **8.2. Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 14.05.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch  
Sachgebietsleiterin

Hascher  
Amtsleiter

Kaufmann  
Bürgermeister