

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 7 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 10 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2, 3 und 6 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 08.07.2020 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau Garage Laichingen, Im Brühl

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 8,07 m x 5,00 m großen Wohnraumanbaus. Der Anbau wird I-geschossig. Das Dach wird als Terrasse genutzt. Die Wandhöhe beträgt 2,45 m. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll eine 6,00 m x 6,00 m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Die Wandhöhe liegt bei 2,77 m. Der Abstand der Garage zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 4,80 m.

Das Niederschlagswasser soll über zwei Sickermulden dem Grundwasser zugeführt werden.

Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks sind eine städtische Wasserleitung DN 100 und ein städtischer Abwasserkanal DN 300 verlegt. Diese Teilfläche mit einer Länge von ca. 13,5 m und einer Breite von ca. 4,0 m sind für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

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 geplante Garage überschreitet die festgesetzte südliche Baulinie. Da trotz der Überschreitung eine Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist und in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung von der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, kann von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans befreit werden.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Tektur: Einbau eines unterirdischen Erdtanks mit 80.000 Liter zur Löschwasserrückhaltung Suppingen, Blaubeurer Straße

2.1. Sachdarstellung

Am 22.12.2011 hat der Bauherr den Bauantrag für das Bauvorhaben „Abbruch Wohnhaus mit Büro und einer Garage + Neubau Dünger- und Pflanzenschutzlager <5to mit Büroräumen“ eingereicht. Der Ortschaftsrat hat am 13.01.2012 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Die Baugenehmigung erging am 09.05.2012.

Am 18.05.2020 gingen geänderte Pläne bei der Stadtverwaltung ein. Der Bauherr plant die Errichtung eines unterirdischen Löschwassertanks mit einem Volumen von 80.000 Liter.

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, Lagerhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Umbau von bestehenden Kellerräumen in eine Einliegerwohnung mit Stellplatz Suppingen, Dorfstraße

3.1. Sachdarstellung

Am 13.02.2020 ging eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der bestehenden Kellerräume in eine Einliegerwohnung mit Stellplatz ein. Im Rahmen einer

Eilentscheidung erteilt der Bürgermeister am 18.03.2020 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben. Am 27.04.2020 erging der positive Bauvorbescheid.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung im Rahmen des Bauvorbescheidsverfahrens ergeben sich keine Änderungen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die genaue Lage der Zufahrten zu den neuen Stellplätzen muss noch mit der Stadt wegen dem barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle Dorfstraße 5/1 abgestimmt werden.

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Das Landratsamt wird gebeten, die Abstimmung der Zufahrt zu den neuen Stellplätzen mit einer Nebenbestimmung sicherzustellen.

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Neubau einer Lagerhalle für Maschinen Laichingen, Graf-von-Zeppelin-Straße

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung einer 39,18 m x 15,56 m großen Lagerhalle mit einer EFH von 723,00. Das Gebäude wird I-geschossig und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 2°. Die Firsthöhe beträgt 6,51 m.

Das Niederschlagswasser soll in der bestehenden Regenwassermulde mit einer Größe von ca. 32 m² auf dem Baugrundstück versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE2). Dort sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Auf dem Baugrundstück ist ein Leitungsrecht (LR 2) zugunsten der EVS betreffend der Herstellung und Wartung von Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen eingetragen. Das Gebäude soll zum Teil in diesem Leitungsrecht errichtet werden.
- Entlang des Leitungsrechts verläuft die festgesetzte Baugrenze. Auch diese wird teilweise überschritten.

Eine Bebauung innerhalb der mit Leitungsrechten für 110-KV-Leitungen zugunsten der EVS bezeichneten Flächen ist nur im Einvernehmen mit der EVS zulässig. Das Vorhaben ist mit der EVS abgestimmt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Befreiungen.

4.2. Beschlussvorschlag

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

5. Errichtung einer Werbeanlage Laichingen, Rudolf-Diesel-Straße

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines LED-Monitors mit Stahlgehäuse auf einem Stahlbetonsockel. Die Werbeanlage soll 2,063 m hoch, 1,069 m breit und 0,324 m tief werden. Die Beleuchtung soll in einem Rhythmus von 10 Sekunden wechseln. Auf der Werbeanlage soll Werbung für Produkte und Dienstleistungen aller Art (Eigen- und Fremdwerbung) angezeigt werden. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen als Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung eine eigenständige Hauptnutzung dar. Die bauliche Anlage wird daher baurechtlich als sonstiger Gewerbebetrieb gewertet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet – Laichinger Alb“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig.

Nach Nr. 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage Suppingen, Zum Kreuzhäule

6.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 11,67 m x 10,42 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 752,10. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die Traufhöhe beträgt 4,25 m, die Firsthöhe liegt bei 8,57 m. An die Westseite des Gebäudes soll ein 1,75 m x 6,00 m großer Balkon angebaut werden. Östlich des Wohngebäudes soll eine 5,98 m x 6,98 m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet 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 „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung der örtlichen Bauvorschriften:

- Nach Nr. 2.1 ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Die Bauherren beantragen eine Firsthöhe von 8,57 m statt 8,50 m und eine Traufhöhe von 4,25 m statt 4,00 m.

Von der Traufhöhe wurden im Plangebiet bereits Befreiungen erteilt. Bei der Überschreitung der Firsthöhe handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung, die städtebaulich vertretbar ist. Über die erforderliche Befreiung entscheidet die untere Baurechtsbehörde.

6.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Der unteren Baurechtsbehörde wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

7. Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in Werkhalle Feldstetten, Delaustraße

7.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung von Teilen der bestehenden Werkhalle zu einer Wohnung. Darüber hinaus soll ein 3,00 m x 4,00 m großer Balkon an der Westseite des Bestandsgebäudes errichtet werden.

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers am geplanten Balkon wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben 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 Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinge“ vom 07.05.2020 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Hier sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

C. Bauvoranfragen

8. Neubau Wohnhäuser Laichingen, Weite Straße

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Ist die Errichtung von Wohnhäusern ohne Gewerbeanteil zulässig?
- 2) Ist eine 3-geschossige Bebauung zulässig?

Zu 1)

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Beschreibung des Gebietstyps bedingt eine quantitativ zu verstehende Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten. Dabei ist maßgeblich, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinanderstehen. Die typische Eigenart des Mischgebiets wird verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt.

Bei einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der unteren Baurechtsbehörde wurde festgestellt, dass es in den Mischgebieten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch genügend freie Flächen gibt, die eine Durchmischung zulassen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen eine ausschließliche Wohnnutzung auf den Baugrundstücken.

Zu 2)

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.

8.2. Beschlussvorschlag

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

9. Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen Laichingen, Bahnhofstraße

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Auf den Baugrundstücken sollen 8 neue Stellplätze entstehen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Sind 2 steile Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung und einem Flachdachzwischenbau möglich? Sind Dachaufbauten als Flachdachgauben gemäß Perspektive möglich?
- 2) Sind 3 Vollgeschosse und ein baurechtliches Dachgeschoss möglich? Um möglichst viel Wohnraum im Dachgeschoss zu erhalten, könnte das Dachgeschoss auch zum Vollgeschoss werden. Sind daher auch 4 Vollgeschosse möglich?
- 3) Ist eine Bebauung mit Einzelhandel, Büro und Wohnnutzung wie in den beigelegten Plänen dargestellt in Bezug auf die landwirtschaftlichen Emissionsradien möglich?
- 4) Die Anforderungen der Baulinie aus dem Jahr 1893 können im Bereich der Gartenstraße nicht eingehalten werden, da 1,50 m der westlichen Grundstücksfläche für den neuen ZOB erforderlich sind. Um dies zu kompensieren, ist ab dem 1. Obergeschoss in 3,00 m Höhe eine Auskragung / Überbauung des Gehwegs um 70 cm geplant. Die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte werden eingehalten. Wird dieser Auskragung / Überbauung des Gehwegs gemäß beiliegendem Dachaufsichtsplan zugestimmt?
- 5) Um eine städtebauliche Dichte zu erreichen, ergibt sich eine Überlappung der Abstandsflächen des neuen Gebäudes Bahnhofstraße 17 und des bestehenden Gebäudes Bahnhofstraße 19. Im beiliegenden Lageplan sind die Überlappungsbereiche detailliert dargestellt. Eine Abstandsflächen-Überlappung wurde im nördlichen Bereich zwischen den Gebäuden Gartenstraße 6 und Bahnhofstraße 19 im Jahr 2014 auch schon zugestimmt. Als Abstandsflächenfaktor wurde 0,4 in den beiliegenden Abstandsflächenberechnungen angesetzt. Wird der im beigelegten Abstandsflächenplan dargestellten Abstandsflächenüberlappung zugestimmt?
- 6) Wir bitten zu prüfen, ob es sich um ein Dorfgebiet oder ein Mischgebiet mit den entsprechenden GRZ und GFZ Festlegungen handelt. Um welchen Gebietscharakter handelt es sich? Wird eine Überschreitung der GRZ und GFZ gemäß den beiliegenden Planunterlagen in Aussicht gestellt?

Zu 1)

Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügensgebot des § 34 BauGB nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens berücksichtigt werden darf. Die Dachform und Dachneigung darf vom Bauherrn frei gewählt werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zu 2)

In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen und mit 4 Vollgeschossen. Eine 4-geschossige Bebauung hält somit den Rahmen aus der Eigenart der näheren Umgebung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse beim Maß der baulichen Nutzung ein und ist somit zulässig.

Zu 3)

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 4)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 29.04.1893. Entgegen den Ausführungen in der Fragestellung wird die Baulinie nicht überschritten. Gegen eine Überbauung des Gehwegs mit einer Breite von 0,70 m und ab einer Höhe von 3,00 m bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Zu 5)

Die Prüfung der Abstandsflächen sowie etwaiger Abweichungen hiervon liegt in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde. Auf die Ergebnisse der Besprechung mit Vertretern der unteren Baurechtsbehörde am 30.01.2020 wird verwiesen.

Zu 6)

In der näheren Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Geschäftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Im Rahmen des Bauvorhabens in der Gartenstraße 6 wurde bereits eine Überschreitung der GFZ um ca. 160 m² genehmigt. Eine Überschreitung der GRZ und GFZ gemäß den eingereichten Antragsunterlagen wird in Aussicht gestellt.

9.2. Beschlussvorschlag

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

10. Bauvoranfrage zu Wohnbebauung Machtolsheim, Steiglesstraße

10.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant eine Erweiterung der Wohnnutzung auf dem Baugrundstück.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.07.1968.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Wir deuten den Bebauungsplan so, dass das Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet liegt und ausnahmsweise hier auch eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, jedoch eine Wohnbebauung nicht ausschließt. Ist dies so richtig?
- 2) Besteht hier die Möglichkeit, auf dem Grundstück weitere Wohnbebauungen zu erstellen?
 - a) Bestehendes Büro im Betriebsgebäude umzunutzen zu einer Wohnung?
 - b) Den östlichen Teil des Grundstücks mit
 - I. 3 Wohnhäusern zu bebauen?
 - II. Oder mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen?
- 3) Neubau mit
 - a) 2 Geschossen?
 - b) Satteldach mit Dachneigung bis 30 Grad
 - c) Firstrichtung frei wählbar
 - d) Erschließung über privatem Weg entlang der Nordgrenze
- 4) Oder wäre die Stadt dazu bereit, den Bebauungsplan entsprechend nachzubessern?

Zu 1)

Die Nutzungsschablone sowie die farbliche Kennzeichnung in der Planzeichnung weisen für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet aus.

Zu 2)

Nach § 8 (3) BauNVO 1968 können in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen den betriebsbezogenen Wohnnutzungen und den betrieblichen Anlagen. Die Wohnnutzung muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen.

Zu 3)

- a) In Nr. 2 des Bebauungsplans wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die in Nr. 6 des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen sind zu beachten.
- b) Nach Nr. 7 des Bebauungsplans sind Satteldächer mit ca. 30° Dachneigung zulässig.
- c) Für das Baugrundstück wurde keine Firstrichtung festgesetzt.
- d) Gegen eine private Erschließung entlang der Nordgrenze bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Verlauf des städtischen Abwasserkanals und der städtischen Wasserleitungen sind zu beachten.

Zu 4)

Eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da hierdurch eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet zu erwarten wäre.

10.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 25.06.2020

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister