

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.09.2021	öffentlich

Betreff:

Baugesuche**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik entscheidet über die vorliegenden Baugesuche.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>		<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Überschreitung:</u>		<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>			
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>			
☐ Ja ☐ Nein			
		Abschreibungen	€
		Personal- / Sachaufwand	€

Sachvortrag und Begründung:

1. Abbruch Wohnhaus und Neubau 2 Mehrfamilienhäuser (25 WE) mit Tiefgarage (32 Stpl), zwei Außenstellplätze und Kinderspielplatz, Ecke Tammer Weg / Stiegelstraße, Flst. 8424
2. Nebengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche: Hühner – und Wachtelstall, Pergola, Hundezwinger, Holdergasse 31, Flst. 5635
3. Abbruch Wohnhaus Bestand OG und DG, Neubau Wohnhaus ab EG und Umbau im EG und im bestehenden Scheunengebäude, Erstellung Plattformlift und Stellplatz im bestehenden Scheunengebäude, Gottliebstraße 1, Flst. 1770
4. Stellen von Beleuchtungsmasten, Ottenbrunnenweg 7, Flst. 5246/1
5. Nachgenehmigung Terrasse, Mozartstraße 8, Flst. 483
6. Umbau bestehendes Einfamilienwohnhaus und Ausbau Dachgeschoss, Hohlgraben 31, Flst. 220
7. Erweiterung einer bestehenden Terrasse, Bertha-von-Suttner- Straße 7, Flst. 9622
8. Errichtung eines Gewächshauses, Münchinger Weg 8/1, Flst. 508

9. **Aufstellung eines Gerätehauses inkl. Rückbaumöglichkeit, Aufstellung eines Aufstellpools inkl. Rückbaumöglichkeit, Errichtung einer Terrasse, Bertha-von-Suttner-Straße 4, Flst. 9616/0**
10. **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau des vorh. Dachbühnenraumes: Einbau von Dachflächenfenster und Dusche/WC, Lerchenstraße 20, Flst. 89/0**
11. **Um- und Anbau Wohnhaus und Garage, Abbruch Nebengebäude, Münchinger Weg 31/1, Flst. 1183/2**
12. **Neubau einer LKW Werkstatt mit Waschstraße, Dieselstraße 14/1, Flst. 4790/6**

Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: **Abbruch Wohnhaus und Neubau 2 Mehrfamilienhäuser (25 WE) mit Tiefgarage (32 Stpl), zwei Außenstellplätze und Kinderspielplatz**

Baugrundstück: **Ecke Tammer Weg / Stiegelstraße, Flst. 8424**

Bautagebuch-Nr.: **35/2021**

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die GRZ und GFZ eingehalten werden.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Grundstück Ecke Tammer Weg / Stiegelstraße sollen die Bestandsgebäude einer ehemaligen Hofstelle abgebrochen werden. Es ist eine Neubebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, zwei Außenstellplätzen und einem Kinderspielplatz vorgesehen.

Für das Baugrundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Westlicher Vöhinger Weg – Änderung“ vom 16.03.1979. Dieser setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie ein Baufenster fest.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung regelt u.a. die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Gemäß Bebauungsplan sind 3 Vollgeschosse zulässig. Geplant sind 3 Vollgeschosse und ein in Erscheinung tretendes, zurückgesetztes Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss gewertet wird. Die GRZ beträgt laut Bebauungsplan 0,4, die GFZ 0,8. GRZ und GFZ sollen mit Hilfe einer Flächenbaulast des südlich angrenzenden Grundstücks eingehalten werden.

Das Vorhaben soll in Flachdachbauweise ausgeführt werden, das Flachdach soll begrünt werden.

Die LBO sieht pro Wohneinheit einen Stellplatz vor, vom Antragssteller sind 32 Stellplätze geplant.

Die Außenstellplätze und die Balkone überschreiten (zum Teil) das Baufenster. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle im Gebiet sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass die GRZ und GFZ (durch eine Flächenbaulast) eingehalten werden.

Anlage 2 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: **Nebengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:
Hühner- und Wachtelstall, Pergola, Hundezwinger
(AAB-Antrag)**

Baugrundstück: **Holdergasse 31, Flst. 5635**

Bautagebuch-Nr.: **60/2020**

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gem. § 36 i.V.m. §§ 30 Abs.1 und 31 Abs. 2 BauGB versagt.

Sachvortrag und Begründung:

Eine Baukontrolle durch das Landratsamt Ludwigsburg hat ergeben, dass auf dem Wohngrundstück diverse bauliche Nebenanlagen wie Hühner- und Wachtelstall, Pergola und Hundezwinger im rückwärtigen Bereich hin zum Glemsufer errichtet wurden. Der Grundstückseigentümer wurde seitens des Landratsamtes aufgefordert, für diese Baulichkeiten nachträglich einen Befreiungsantrag einzureichen.

Für das Wohngrundstück gilt der Baulinienplan „Westliche Holdergasse“ vom 07.08.1964. Dieser sieht lediglich eine Baulinie sowie eine Bauverbotsfläche im rückwärtigen Bereich und in der Vorgartenfläche vor. Die bereits vorhandenen Baulichkeiten im rückwärtigen Bereich wurden in der sogenannten Bauverbotszone errichtet. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Über das Einvernehmen wurden bereits im Januar beraten. Das Einvernehmen wurde seinerzeit aus Gründen des Hochwasserschutzes und aus städtebaulichen Gründen versagt. Dem Antragsteller wurde vom Landratsamt vorgeschlagen, ein Gutachten bzgl. des Hochwasserabflusses vorzulegen, auf deren Grundlage die Gemeinde ggf. erneut über das Einvernehmen beraten kann. Dieses Gutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt und entsprechend fachlich überprüft. Das Gutachten reicht nicht aus, um die erforderliche wasserrechtliche Befreiung zu erzielen. Dies wird von der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg ebenso gesehen.

Der Hundezwinger/Schuppen und der Kompost wurden zwischenzeitlich aus den Antragsunterlagen entfernt. Im Rahmen des erneut eingereichten Antrags wird nun die Erteilung einer Befreiung für den Wachtel- und Hühnerstall mit Voliere, den überdachte Sitzplatz mit Pergola, den Spielturm mit Schaukel, die Gartenhütte, den Sichtschutz und den Zaun begehrt. Bei dieser weiterhin großen Anzahl an baulichen Anlagen sieht die Verwaltung jedoch weiterhin das einheitliche, auf einander abgestimmte Erscheinungsbild des dortigen Gebiets tangiert. Vergleichsfälle, die eine ähnliche Ansammlung von Nebengebäuden in der Bauverbotszone vorsehen, liegen nicht vor.

Aufgrund der o.g. städtebaulichen Gründe, aber auch Gründen des Hochwasserschutzes wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen erneut zu versagen.

Anlage 3 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Abbruch Wohnhaus Bestand OG und DG, Neubau Wohnhaus ab EG und Umbau im EG und im bestehenden Scheunengebäude, Erstellung Plattformlift und Stellplatz im bestehenden Scheunengebäude

Baugrundstück: Gottliebstraße 1, Flst. 1770

Bautagebuch-Nr.: 38/2021

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. §§ 34 Abs .1 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Grundstück sollen vom bestehenden Wohnhaus das Obergeschoss und Dachgeschoss abgebrochen werden. Ab dem Erdgeschoss soll ein Neubau errichtet werden, das Erdgeschoss und das bestehende Scheunengebäude sollen umgebaut werden. Im bestehenden Scheunengebäude soll ein Plattformlift sowie ein Stellplatz errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebung zeichnet sich durch ein Mischgebiet aus, die Art der baulichen Nutzung fügt sich daher ein. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung des geplanten Neubaus fügt sich dieser in die Umgebungsbebauung ein.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 4 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Stellen von Beleuchtungsmasten
(AAB-Antrag)

Baugrundstück: Ottenbrunnenweg 7, Flst. 5246/1

Bautagebuch-Nr.: 40/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Betriebsgrundstück sollen Beleuchtungsmasten für einen Outdoor-Showroom aufgestellt werden.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße“ vom 26.05.1994. Dieser sieht ein Baufenster vor. Da die Beleuchtungsmasten außerhalb des Baufensters errichtet werden sollen, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Gebiet wurden bereits weitere Anlagen außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen, die Bepflanzung bleibt erhalten.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 5 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Nachgenehmigung Terrasse
(AAB-Antrag)

Baugrundstück: Mozartstraße 8, Flst. 483

Bautagebuch-Nr.: 41/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. §§ 30 Abs. 3 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Wohngrundstück soll im rückwärtigen Gartenbereich die Erweiterung der Terrasse nachgenehmigt werden.

Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Mühlacker nördlicher Teil“ vom 23.06.1961. Dieser sieht eine Baulinie sowie eine Bauverbotszone vor. Die Terrasse soll innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vergleichsfälle im Gebiet sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 6 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Umbau bestehendes Einfamilienwohnhaus und Ausbau Dachgeschoss

Baugrundstück: Hohlgraben 31, Flst. 220

Bautagebuch-Nr.: 42/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Wohngrundstück soll das bestehende Wohnhaus umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut werden.

Für das Vorhaben gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Hohlgraben – nördlicher Teil“ vom 06.04.1995. Dieser sieht ein besonderes Wohngebiet vor. Dies dient vorwiegend dem Wohnen. Die Art der Nutzung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht 3 Vollgeschosse vor. Dies wird mit dem geplanten Bauvorhaben eingehalten.

Der geplante Dachgeschossausbau trägt nicht zusätzlich auf, es werden lediglich weitere Dachfenster eingebaut, eine weitere Nutzungseinheit entsteht nicht.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 7 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Erweiterung einer bestehenden Terrasse
(AAB-Antrag)

Baugrundstück: Bertha-von-Suttner- Straße 7, Flst. 9622

Bautagebuch-Nr.: 43/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Wohngrundstück soll die bestehende Terrasse in Richtung Grundstücksgrenze erweitert werden.

Für das Wohngrundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Hülbe IV, Schwieberdingen“ vom 26.08.1999. Dieser sieht ein Baufenster vor. Die Terrasse soll außerhalb des Baufensters errichtet werden und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vergleichsfälle sind im Gebiet vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 8 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Errichtung eines Gewächshauses

Baugrundstück: Münchinger Weg 8/1, Flst. 508

Bautagebuch-Nr.: 44/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. §§ 30 Abs. 3 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Wohngrundstück soll im rückwärtigen Gartenbereich ein Gewächshaus errichtet werden.

Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Münchinger Weg“ vom 05.07.1963. Dieser sieht eine Baugrenze vor. Das Gewächshaus soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vergleichsfälle im Gebiet sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 9 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: **Aufstellung eines Gerätehauses inkl. Rückbaumöglichkeit,
Aufstellung eines Aufstellpools inkl. Rückbaumöglichkeit,
Errichtung einer Terrasse
(AAB-Antrag)**

Baugrundstück: **Bertha-von-Suttner-Straße 4, Flst. 9616/0**

Bautagebuch-Nr.: **45/2021**

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Eine Baukontrolle hat ergeben, dass auf dem Grundstück die Terrasse, das Gerätehaus und der Aufstellpool ohne Genehmigung errichtet wurden. Der Eigentümer wurde aufgefordert, nachträglich einen Antrag einzureichen.

Für das Wohngrundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost - Hülbe IV, Schwieberdingen“ vom 26.08.1999. Dieser sieht ein Baufenster vor. Da die Terrasse außerhalb des Baufensters errichtet wird, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für das Gerätehaus und den Aufstellpool bedarf es einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierfür ist das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich.

Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet in Form von Terrassen sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 10 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau des vorh. Dachbühnenraumes: Einbau von Dachflächenfenster und Dusche/WC

Baugrundstück: Lerchenstraße 20, Flst. 89/0

Bautagebuch-Nr.: 46/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. §§ 30 Abs.3 und 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Wohngrundstück soll durch Ausbau des vorhandenen Dachbühnenraumes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Es sollen Dachflächenfenster und eine Dusche/WC eingebaut werden.

Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Hinter dem Dorf“ vom 08.03.1954. Dieser sieht lediglich eine Baulinie, eine Vorgartenfläche und eine Bauverbotszone im rückwärtigen Bereich vor. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Art und Kubatur des Gebäudes werden nicht verändert, das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, weitere Gebäude in der Umgebung besitzen ebenfalls ein ausgebautes Dachgeschoss.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage 11 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus und Garage, Abbruch Nebengebäude

Baugrundstück: Münchinger Weg 31, Flst. 1183/2

Bautagebuch-Nr.: 47/2021

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. § 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Grundstück soll das Wohnhaus umgebaut und erweitert werden. Auch für die bestehende Garage ist eine Erweiterung vorgesehen. Des Weiteren soll das Nebengebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen werden. Es sind insgesamt zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Für das Vorhaben gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Paradies I - Änderung (1)“ vom 22.12.1978. Dieser sieht für den gesamten Bereich des Grundstücks eine Bauverbotszone („Gartenland“) vor.

In der Vergangenheit wurden durch den früheren Eigentümer diverse bauliche Anlagen errichtet. Eine Genehmigung wurde teilweise nachträglich erteilt, teilweise auch auf Widerruf. Das Gebäude Münchinger Weg 31/1 wurde grenzüberschreitend (Richtung Norden aufs Nachbargrundstück) errichtet, ebenso wie die Garage und die Gartenmauer (Richtung Straße). Zwischenzeitlich wurde das Grundstück verkauft.

Der neue Eigentümer plant, das Wohnhaus auf der Hangseite in Richtung Osten im EG und DG zu erweitern. Des Weiteren ist vorgesehen, den Anbau an der südöstlichen Grundstücksgrenze als Wohnraum zu nutzen. Da für das gesamte Grundstück eine Bauverbotszone festgesetzt ist, bedarf es hierfür einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ausgleich für die genannten An- und Umbauten sieht der neue Eigentümer den Abbruch des Wohnhauses Münchinger Weg 31/1 vor. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Bezüglich der Grenzüberschreitung in Richtung Straße ist ein Teilverkauf mit geänderter Grenzfeststellung geplant.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass das Gebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen wird.

Anlage 12 zum Tagesordnungspunkt Baugesuche am 15.09.2021

Bauvorhaben: **Neubau einer LKW Werkstatt mit Waschstraße**

Baugrundstück: **Dieselstraße 14/1, Flst. 4790/6**

Bautagebuch-Nr.: **31/2021**

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs.1 i.V.m. § 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Gewerbegrundstück soll eine LKW-Werkstatt mit Waschstraße errichtet werden.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße (Bereich Lange Furche) - Änderung“ vom 05.06.1997. Für das Vorhabengrundstück ist ein GE festgesetzt. In diesem sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 07.07.2021 beraten und das Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich wurden aktualisierte Unterlagen eingereicht.

Die Einfahrt soll weiterhin über die südliche Grundstücksgrenze erfolgen und die Ausfahrt über die nördliche Grundstücksgrenze. Dies erleichtert die Verkehrsführung und verhindert eine Blockierung des öffentlichen Straßenverkehrs.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Pflanzgebot sowie eine vom Bebauungsplan festgesetzte Parkierungsfläche. Für die Ausfahrt bedarf es daher jeweils einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es sind diverse Ein/- bzw. Ausfahrten entlang der Daimlerstraße vorhanden, im Gebiet wurden bereits weitere Befreiungen des Pflanzgebotes und der festgesetzten Parkierungsfläche zugelassen. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.