

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Heike Dreher	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/026/2019	Vorlage erstellt am:	28.03.2019
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	08.04.2019
		Status:	öffentlich

TOP 1

Antrag auf Bauvorbescheid zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück, Flst.Nr. 5779, Am Hecklehamm

Anlage:

Lageplan
Grundriss
Ansichten
Fragenkatalog

Sachstand:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 5779, Am Hecklehamm.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hecklehamm“ und bewertet sich somit nach § 30 BauGB.

Der Antragsteller beabsichtigt im Vorfeld grundlegende Dinge, wie das Überschreiten der Baugrenze, Anlegen von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche, Aufbau eines Staffelgeschosses mit Betriebsleiterwohnung abzuklären. Er hat hierzu einen Fragenkatalog erstellt, der als Anlage beigefügt ist.

Frage 1 – Ist es möglich die Baugrenze an der östlichen Grenze um ca. 40 cm zu überschreiten?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Bürogebäude zu erhalten und in das neue Gebäude zu integrieren. Da keine statische Berechnung vorliegt, ist beabsichtigt die Tragkonstruktion vor das bestehende Gebäude zu setzen. Hierdurch wird die Baugrenze in Richtung der Straße „Am Hecklehamm“ um ca. 40 cm überschritten.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Seitens der Verwaltung steht man der Erteilung der Befreiung positiv gegenüber.

Frage Nr. 2 – Ist es möglich die Baugrenze mit einem Vordach als untergeordnetes Bauteil zu überschreiten (5,00 x 1,50 m)?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Überschreiten der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wurde von der Gemeinde im Bebauungsplan geregelt, so dass hierfür kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, sondern nur eine Prüfung durch die Baurechtsbehörde.

Frage 3 – Ist der Bau einer Betriebsleiterwohnung möglich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Errichten einer Betriebsleiterwohnung wurde von Seiten der Gemeinde im Bebauungsplan geregelt, so dass hierfür kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, sondern nur eine Prüfung durch die Baurechtsbehörde.

Frage Nr. 4 – Ist der Aufbau eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) möglich, wenn die maximale Höhe von 10,00 m eingehalten wird?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Aufbau eines Dachgeschosses als 2. Obergeschoss, ist nach dem bestehenden Bebauungsplan möglich, sofern hierdurch kein Vollgeschoss entsteht und die maximale Höhe von 10,00 m eingehalten wird.

Frage Nr. 5 – Können die PKW-Stellplätze, wie im Lageplan und EG-Grundriss dargestellt, ausgeführt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan besagt, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden können, sofern der Bedarf durch die Nutzung verursacht wird und die überbaubare Fläche nicht ausreicht.

Das Errichten von Stellplätzen auf der noch vorhandenen überbaubaren Fläche wäre nach Auffassung der Verwaltung möglich, jedoch sind im Plangebiet bereits Präzedenzfälle vorhanden. Daher schlägt die Verwaltung vor, die hierfür erforderliche Ausnahme zu erteilen.

Frage Nr. 6 – Kann auf den Einbau eines Aufzuges verzichtet werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Frage kann seitens der Gemeinde nicht geklärt werden, sie liegt in der Zuständigkeit der Baurechtsbehörde.

Seitens der Verwaltung wird das Bauvorhaben positiv gesehen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung bzw. der Erweiterung des Bürogebäudes sowie die erforderliche Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze aus konstruktiven Gründen bzw. zum Aufbringen der Wärmedämmung sowie die Ausnahme für das Errichten der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zu erteilen.

Die Verwaltung stellt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung bzw. der Erweiterung des Bürogebäudes sowie die erforderliche Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze aus konstruktiven Gründen bzw. zum Aufbringen der Wär-

medämmung sowie die Ausnahme für das Errichten der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück, Flst.Nr. 5779, Am Hecklehamm zu erteilen.