

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/536/2020</b>											
Sitzung am 27.05.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
<b>TOP: 2.10    Neubau einer Halle mit Büro Zollenreute, Fridolin-Stark-Straße 9 , Flst. Nr. 239/5</b>													
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Halle mit Büro auf dem Grundstück Fridolin-Stark-Straße 9, Flurstück Nr. 239/5, in Zollenreute. Das geplante Gebäude dient einem gewerblichen Betrieb im Bereich Backwarenherstellung.</p> <p>Die Halle soll mit den Grundmaßen 10,53 x 35,54 m und einer Höhe von 7,20 m gebaut werden. Die Bauweise ist zweigeschossig mit Flachdach vorgesehen. Im Erdgeschoß sind Lagerräume, Technikraum, WC und ein Kühlraum eingeplant. Das Obergeschoß umfaßt zwei Büros, Teeküche, WC und Dusche. Die gesamte Nutzfläche beträgt 439,40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Hallenneubau soll als Stahlkonstruktion auf einer Betonbodenplatte errichtet werden. Die Außenwände werden mit Sandwichpaneelen verkleidet. Auf dem Flachdach kommen gedämmte Trapezblechelemente mit Folienabdichtung zur Ausführung. Zusätzlich wird eine aufgeständerte Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung auf dem Dach installiert.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:            Lohrer Esch vom 6.3.1998            Rechtsgrundlage:        § 30 BauGB            Gemarkung:                Zollenreute            Eingangsdatum:         13.05.2020            Befreiung:                 Ausführung Flachdach ohne Dachbegrünung</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. In der Nutzungsschablone des Bebauungsplans sind für das Flst. Nr. 239/5 folgende Festsetzungen eingetragen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td> <td>Mischgebiet Mi nach § 6 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>Max. Zahl der Vollgeschosse:</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl GRZ:</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl GFZ:</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Dachform / Dachneigung:</td> <td>FD begrünt / SD 20°-30°</td> </tr> </table> <p>Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Hallenneubau mit seinen Nutzungen ist in einem Mischgebiet demnach zulässig. Die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten, mit Ausnahme der Dachbegrünung.</p> <p><b>Befreiung nach § 31 BauGB</b> Für die fehlende Dachbegrünung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich. Der Planer teilt mit, daß aufgrund der geplanten PV-Anlage keine Dachbegrünung ausgeführt werden kann. Ein Pflanzenbewuchs würde zu Teilverschattungen der PV-Module führen, was die Funktionsweise der PV-Anlage beeinträchtigt. Aus Gründen des Klimaschutzes und dem Erneuerbaren Wärmegegesetz wird die regenerative Energieerzeugung gefördert und ist auch gewünscht. Gerade in Gewerbegebieten ist die Ausführung einer Dach-PV-Anlage gegenüber Freiflächen-PV-Anlagen vorzuziehen. Die</p>				Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet Mi nach § 6 BauNVO	Max. Zahl der Vollgeschosse:	II	Grundflächenzahl GRZ:	0,6	Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2	Dachform / Dachneigung:	FD begrünt / SD 20°-30°
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet Mi nach § 6 BauNVO												
Max. Zahl der Vollgeschosse:	II												
Grundflächenzahl GRZ:	0,6												
Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2												
Dachform / Dachneigung:	FD begrünt / SD 20°-30°												

Verwaltung empfiehlt der Befreiung nach § 31 BauGB zuzustimmen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlußfassung des Ortschaftsrates Zollenreute.
2. Der Befreiung zur Ausführung des Flachdachs ohne Dachbegrünung wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerbl. Anlagen, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 18.05.2020