

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/615/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.10.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.12.2020	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 3.3 Neubau einer Maschinenhalle Zollenreute, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8 in Zollenreute.</p> <p>Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.03.2020 behandelt. Aus Gründen der äußeren Gestaltung und verkehrstechnischen Situation konnte kein Einvernehmen zum Vorhaben erteilt werden.</p> <p>Die damalige Planung umfasste ein Gebäude mit einer Grundfläche von 9,00 x 12,00 m. Die Firsthöhe des 17 ° geneigten Satteldachs betrug 6,28 m. Die Wand- und Dachverkleidung war als Trapezblech-Ausführung vorgesehen. Der mittlere Abstand des Gebäudes zur Straßenkante betrug 2,29 m.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.06.2020 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass wegen dem geringen Abstand der Ausfahrt des Gebäudes verbunden mit der Unübersichtlichkeit auf den Verkehr, keine Genehmigungsfähigkeit besteht. Außerdem seien die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Des Weiteren wird angezweifelt ob der Standort für die geplante Nutzung in der Dorfmitte geeignet sei.</p> <p>Nach einer Umplanungsphase wurde am 17.09.2020 eine geänderte Planung mit der Bitte um Wiederaufnahme des Verfahrens eingereicht. Die vorliegende Planung sieht eine Maschinenhalle mit den Abmessungen 7,95 x 14,25 m vor, welche der Unterbringung von Baumaschinen für einen gewerblichen Baggerbetrieb dient. Die Außenwände werden als verputztes Mauerwerk auf Streifenfundamenten ausgeführt. Das 18 ° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 6,00 m und wird mit rotbraunen Flachdachpfannen eingedeckt. Das Gebäude wurde so versetzt dass der mittlere Abstand zur Straßenkante 5,00 m beträgt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Zollenreute Rechtsgrundlage: §§ 30 BauGB, 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 17.09.2020</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundung Zollenreute, welche neben der Umgrenzung keine weiteren Festsetzungen enthält.</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnhäuser, einen ehemaligen Gasthof, und eine Metzgerei. Im Ortskern befindet sich ein Ponyhof und am Ortsrand ein Gewerbebetrieb. Das</p>			

Baugebiet ist als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO einzustufen. In Dorfgebieten sind nach § 5 Abs. 2 Pkt. 6 BauNVO Gewerbebetriebe und somit die beantragte Maschinenhalle zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In einem Dorfgebiet dürfen gemäß § 17 BauNVO eine max. Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine max. Geschoßflächenzahl GRZ von 1,2 nicht überschritten werden.

Das Bauvorhaben hält mit seiner überbauten Grundstücksfläche und Geschossigkeit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ein und ist damit zulässig.

Abstandsflächen und Verkehrssituation

Gemäß dem vorliegen Lageplan werden von der Maschinenhalle ringsum Abstandsflächen mit 2,50 m Tiefe eingehalten. Die Prüfung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt durch die Baurechtsbehörde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Ortsbild und äußere Gestaltung

Durch die Lage an der Durchgangsstraße Mochenwanger Straße hat das Bauvorhaben eine prägende Wirkung auf das Ortsbild und den Dorfcharakter. Die äußere Gestaltung der Maschinenhalle mit verputzter Außenwand und Ziegeldach wurde angepasst. Das Vorhaben entspricht damit optisch weitgehend der Bebauung in der näheren Umgebung.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020