

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/005/2022/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
19.10.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 3.1    Neubau von Ausstellungs- und Verkaufsräumen inkl. Werkstatt, Lager und Verwaltung sowie separater Einheit Fitnessstudio, Errichtung einer Werbeanlage Aulendorf, Alte Kiesgrube 17, Flst. Nr. 136/5</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau von Ausstellungs- und Verkaufsräumen inkl. Werkstatt, Lager und Verwaltung sowie separater Einheit Fitnessstudio, und Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flst.Nr. 136/5 Alte Kiesgrube 17 in Zollenreute.</p> <p>Das beantragte Gewerbegebäude hat im Ausstellungsbereich eine Grundfläche von 40,00 m x 20,70 m. Der Werkstattbereich mit Lager hat die Abmessungen 11,62 m x 40,00 m. Es kommt eine Stahlkonstruktion mit Sandwichelementen und Stahlbetonwänden zur Ausführung. Die max. Höhe des Flachdachs beträgt 8,21 m vom Erdgeschossboden.</p> <p>Die Werbeanlagen werden als flächige Werbung auf der Fassade angebracht. Es werden 2 Werbeflächen 4,30 m x 2,25 m und 8 Werbeflächen 3,00 m x 1,20 m beantragt.</p> <p>Der vorliegende Bauantrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 19.10.2022 zur Kenntnis genommen. Nach weiterer detaillierter Prüfung hat die Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 27.09.2022 ein weiteres gemeindliches Einvernehmen angefordert. Folgende Befreiungen sind gem. § 31 (2) erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitung der maximal zulässigen Grundstücksfläche</li> <li>• Abweichende Ausführung des Geländes hinsichtlich einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m anstatt max. 1,00 m</li> <li>• Abweichende Ausführung von Werbeanlagen hinsichtlich des Standortes und der Höhe der geplanten 2x2 Fahnenmasten.</li> <li>• Ausführung von baulichen Anlagen (2x3 Fahnenmasten) innerhalb der privaten Grünfläche</li> <li>• Verzicht auf die Anforderung zur Ausführung von Kletterpflanzen auf geschlossenen Fassadenflächen.</li> </ul> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:   Bebauungsplan Achberg III vom 15.10.2010            Rechtsgrundlage:   § 30 BauGB            Gemarkung:       Zollenreute            Eingangsdatum:   24.02.2022 vollständige Unterlagen                                      Erneute Anforderung gem. Einvernehmen Baurechtsbehörde                                      v. 27.09.2022</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Achberg III und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p><b>Festsetzungen Bebauungsplan</b></p>			

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO	Gewerbebetrieb	✓
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	III	II	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,80	eingehalten	x
<b>Geschoßflächenzahl</b>	1,60	eingehalten	✓
<b>Traufhöhe max.</b>	9,00 m	8,21 m	✓
<b>Dachform</b>	Sheddach, Flachdach	Flachdach	✓
<b>Dachneigung</b>	DN 0-5 °	eingehalten	✓
<b>Werbeanlagen</b>	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe von Werbeanlagen ist auf 6,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des jeweiligen Gebäudes begrenzt.	eingehalten	✓

### **Art der baulichen Nutzung**

Der geplante Gewerbebetrieb ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Gem. der Baurechtsbehörde wird die max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche überschritten. Für die Überschreitung der max. zulässigen Grundstücksfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Geländeveränderung**

Aufgrund des vorhandenen unregelmäßigen Geländeverlaufs ist eine Anpassung des Geländes erforderlich. Mit der vorliegenden Planung ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 1,60 m anstatt der max. zulässigen 1,00 m. Für die Abweichende Ausführung des Geländes ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Fahnenmasten**

Auf dem Grundstück werden sechs Fahnenmasten zur Eigenwerbung aufgestellt. Die Höhe und der Standort der Fahnenmasten weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Für die Abweichende Ausführung der Fahnenmasten ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Private Grünfläche**

Die geplanten Fahnenmasten sollen innerhalb der privaten Grünfläche errichtet werden. Für die Errichtung der Fahnenmasten in der privaten Grünfläche ist Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Kletterpflanzen**

Geschlossenen Fassadenflächen > gleich 50 m<sup>2</sup> sind mit standortgerechten Fassadenkletterern oder Schlingpflanzen zu begrünen. Die vorliegende Planung sieht keine Fassadenbegrünung vor. Für den Verzicht auf die Ausführung von Kletterpflanzen auf geschlossenen Fassadenflächen ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

### **Stellplätze**

Es sind 35 Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Im Gewerbegebiet ist die Vorgabe der Fassadenbegrünung aus dem Bebauungsplan nicht eingehalten. Des Weiteren wird die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von der Stadtverwaltung für verträglich eingestuft. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundstücksfläche wird zugestimmt.
3. Der Abweichenden Ausführung des Geländes hinsichtlich einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m anstatt max. 1,00 m wird zugestimmt.
4. Der Abweichenden Ausführung hinsichtlich des Standorts und der Höhe der geplanten Fahnenmasten wird zugestimmt.
5. Der Ausführung der geplanten Fahnenmasten in der privaten Grünfläche wird zugestimmt.
6. Dem Verzicht auf die Anforderung zur Ausführung von Kletterpflanzen auf geschlossenen Fassadenflächen wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Berechnung Stellplätze, Werbeanlage, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt             |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 13.10.2022