

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.07.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Pelletlagers an die bestehende Heizzentrale auf dem Flst.Nr. 3109/25 und 3109/31 (Teil), Am Sportplatz 3/1 bis 3/16

Planung

- Neubau Pelletlager
 - Anbau westlich der bestehenden Heizzentrale
 - Grundmaße: 4,50 m x 4,90 m x, Höhe 4,15 m
 - Flachdach mit PV-Anlage

Bebauungsplan

- „Obere Breitwiese“ (rechtskräftig: 29.07.1977)
 - Nutzungsschablone 1: Mischgebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, 12° – 32° DN
 - Örtl. Bauvorschriften: Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig

Ausnahme

Überschreitung der Grundflächenzahl um 27,1 m² (48,9 m² statt 21,8 m²; 50 %)

Befreiung

Flachdach

Stellungnahme der Verwaltung

Gebäude für Versorgungsanlagen dürfen als Ausnahme außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Durch die private gemeinschaftliche Erschließungsstraße auf die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Errichtung des Pelletlagers bis an die Grundstücksgrenze die Sicht sehr beeinträchtigt. Eine ordnungsrechtliche Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Parkzug in der Straße „Am Sportplatz“ wird angefordert.

Das Pelletlager wird als Hauptanlage bewertet und hat deshalb mit der Überschreitung der GRZ mit 50 % und der Überschreitung der GFZ um 10 % eine Folgewirkung für weitere Baumaßnahmen. Für die vorh. Wohnbebauung wurde eine Heizzentrale genehmigt.

Weiterer wichtiger Hinweis:

Die gesamte Bebauung zur Errichtung von 16 Reihenhäusern mit Garagen, Carports, Stellplätze und Heizzentrale wurde am 06.08.1998 im Kenntnisgabeverfahren nach § 51 Abs. 1 und 2 LBO beantragt. Hierzu wurde eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt mit folgendem Wortlaut und folgender Verpflichtung:

Für die Errichtung der 16 Reihenhäuser mit Carports, Garagen, Stellplätzen und Heizzentrale auf dem Grundstück Flst. Nr. 3109/1 ff der Gemarkung Markdorf wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Breitwiesen,, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch Stellplatz, Garage und Wohnhaus Nr 9 sowie der Errichtung eines Flachdaches anstelle des Satteldaches bei der Heizzentrale, den Garagen 1-8, 10-15 und den Carports 1-8 sowie 10-13 Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter folgender Auflage erteilt:

Für den im Sichtdreieck gefällten Baum ist ein standortgerechter Baum nachzupflanzen.

(siehe Darstellung des Baumes im Lageplan zum Baugesuch 1998)

Dieser Verpflichtung wurde nicht nachgekommen.

Es wird deshalb empfohlen, der Ausnahme hinsichtlich der großen Überschreitung der GRZ nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Ausnahme und Befreiung nicht zu.

Am-Sportplatz-3-1 - 3-16 - TA 11-07-2023

Lageplan