

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.09.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Aufstockung der bestehenden Gewerbehalle zu einer Betriebsleiterwohnung auf dem Flst.Nr. 3320/9, Robert-Bosch-Straße 7**

#### Planung:

Abbruch Satteldach über das gesamte Bestandsgebäude  
(in den Ansichten gelb gestrichelt dargestellt) – nicht beantragt

Aufstockung Gewerbehalle zur Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung

- Grundmaße: 12,30 m auf 12,30 m
- Zeltdach: DN 6°, Blechdach
- Wandhöhe: ca. 7,20 m und Gebäudehöhe/Firsthöhe: ca. 7,70 m
- Dachterrasse auf angrenzendem Flachdach der Bestandshalle
- 2 Stellplätze auf der Ostseite (Senkrechtparkplätze)

Anbau auf der Westseite

- Grundmaße: ca. 10,0 m auf 6,0 m
- Wandhöhe: 4,715
- Flachdach, Begrünung

#### Bebauungsplan:

„Negelsee III, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 28.10.2011)

Wesentliche Festsetzungen:

- Nutzungsschablone GE 3: 2 VG (II), GRZ 0,7, GFZ (nicht festgesetzt), DN 0-25°, offene Bauweise, WH: max. 6,0 m, GH: max. 8,0 m
- örtliche Bauvorschrift:  
Flachdächer von Bürogebäuden bis 5° DN sind extensiv zu begrünen

- Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen oder sonstige zur Wohnnutzung geplanten Räumlichkeiten.
- Es findet somit § 8 BauNVO Anwendung.  
Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Befreiungen:

Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe um ca. 1,20 m (ca. 7,20 m anstelle von max. 6,0 m)

#### Ausnahme:

Einrichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei Betrachtung des Lageplans zeigt sich keine deutliche Unterordnung des Betriebsleiterbereichs zum „Produktionsbereich“. Werden jedoch die Bruttogrundflächen berücksichtigt, kann die Unterordnung als gegeben angesehen werden.

Die Überschreitung der Wandhöhe um ca. 1,20 m Höhe ist in diesem Bebauungsplangebiet mit Gewerblicher Nutzung städtebaulich vertretbar. Auch weil keine unmittelbare Nähe zu Wohngebieten besteht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium das Einvernehmen für die beantragte Befreiung und Ausnahme zu erteilen, mit der Auflage, die Betriebswohnung nur in diesem Sinne für Angestellte des Betriebs oder als Betriebsleiterwohnung zu nutzen – gesichert durch eine Baulast.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiungen und der Ausnahme zu,  
mit der Auflage, die Betriebswohnung nur in diesem Sinne für Angestellte des Betriebs oder als Betriebsleiterwohnung zu nutzen – gesichert durch eine Baulast.

Anlage:

Robert-Bosch-Straße 7 - TA 10-09-2019