

Beratungsunterlage

| | | | |
|------------|-------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Gemeinderat | 31.07.2018 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-------------|------------|-------------------------------|

Bauvoranfrage

Anbau einer Produktionshalle an eine bestehende Halle und Aufstockung Verwaltung auf bestehende Garage auf den Flst.Nrn. 3313/4 und 3316/3, Bergheimer Straße 22

Planung:

- Erweiterung bestehende Produktionshalle
 - auf der Westseite
 - Grundmaße: ca. 54,10 m auf 20,30 m
 - Wand-/Attikahöhe: ca. 8,20 m
 - Flachdach
 - Lager auf Zwischenebene im nordöstlichen Bereich
 - Vordach auf der Nordseite
 - ⇒ Grundmaße: ca. 24 m auf 4,10 m
 - ⇒ mittlere Höhe ca. 4,50 m, DN 5°
 - Zufahrt von Norden (Bergheimer Straße)

- Büroaufstockung
 - Aufbau auf dem bestehenden Garagen (Zufahrten von Westen – vom Innenhof)
 - östlich angrenzend an der bestehenden Bestandproduktionshalle
 - Grundmaße: ca. 30,50 m auf 14,40 m
 - 2 Vollgeschosse (Bestandsgaragenebene kein anrechenbares Geschoss, da überwiegend im Erdreich)
 - Wand-/Gebäudehöhe: ca. 10,0 m über EFH
 - Flachdach
 - Verbindungsbrücke zur Produktionshalle

- ⇒ im Obergeschoss (1. Büroebene)
- ⇒ Länge: ca. 12,20 m, Breite: ca. 1,0 m
- ⇒ Durchgangshöhe: ca. 2,70 m

Bebauungspläne:

„Negelsee“ (rechtskräftig: 13.11.1981) und „Negelsee III, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 28.10.2011)

„Negelsee“, Nutzungsschablone 1

GE, 3 VG, GRZ 0,7, GFZ 1,4, DN 0-25°, besondere Bauweise (max. Gebäudelänge: 150 m)

„Negelsee III, 1. Änderung“, Nutzungsschablone GE4:

GE, 2 VG, GRZ 0,7, DN 0-25°, offene Bauweise, max. WH: 8,0 m talseitig, max. GH: 10,0 m (beide bezogen auf EFH-RFB), Text ÖB: Flachdächer von Bürogebäuden bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen

Befreiungen:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze mit der Produktionshalle um ca. 10 m
2. Überschreitung der max. Wandhöhe mit der geplanten Aufstockung (Bürogebäude) um ca. 2,0 m (10,0 m anstelle von max. 8,0 m)
3. Überschreitung der max. Wandhöhe mit der Produktionshalle um ca. 0,20 m (8,20 m anstelle von max. 8,0 m)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Produktionshalle soll mit einem Teilbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans „Negelsee“ im Jahr 1981 befand sich dieser Bereich am Rand des Plangebiets. Der Bebauungsplan „Negelsee III“ wurde erst im Jahr 1985 aufgestellt.

Die geplante Büroaufstockung mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 10,0 m und die sich hieraus ergebenden Befreiung wegen Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe um 2,0 m erscheint städtebaulich vertretbar.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Anlage:

Bergheimer Straße 22 - GR_Sitzung_31_07_2018