



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

015/23

Status: öffentlich

BV-Nr. 002-23, Bauvorhaben zur Erweiterung der Produktion und Versand auf den Grundstücken Flst. Nr. 100/14 und 100/6, Am Tannwald 3, St. Georgen-Peterzell

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>11.01.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
25.01.2023	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Hagenmoos / Engele, 7. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m im südöstlichen Bereich mit der Überdachung und dem Hauptgebäude. Die Überdachung hat eine Höhe von 6,20 m. Der Gewerbebau hat eine Höhe von 8,20 m.
2. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m mit dem neuen Treppenhaus im Bestandsbereich um 3,60 m.
3. Befreiung von § 3 Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um ca. 12%.
4. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich mit der geplanten Stützmauer über die gesamte Gebäudelänge von 88,00 m.

5. Befreiung von § 9 Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die private Grünfläche im nordwestlichen Bereich, die nicht als Grünfläche genutzt wird, sondern als Hoffläche.



Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele, 7. Änderung“. Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m im südöstlichen Bereich mit der Überdachung und dem Hauptgebäude. Die Überdachung hat eine Höhe von 6,20 m. Der Gewerbebau hat eine Höhe von 8,20 m.
2. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m mit dem neuen Treppenhaus im Bestandsbereich um 3,60 m.
3. Befreiung von § 3 Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um ca. 12%.
4. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich mit der geplanten Stützmauer über die gesamte Gebäudelänge von 88,00 m.
6. Befreiung von § 9 Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die private Grünfläche im nordwestlichen Bereich, die nicht als Grünfläche genutzt wird, sondern als Hoffläche.

Der Überschreitung der Bauhöhe im nordöstlichen bzw. südöstlichen Bereich mit einem Teil der Überdachung und dem Produktionsgebäude kann zugestimmt werden, da sich das Gebäude in einer Senke zur Straße „Am Tannwald“ befindet und die Bauhöhenüberschreitung von dieser Seite nicht stark wahrgenommen wird.

Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Stützmauer von zwei Mal 2,80 m Höhe und einem Rücksprung von 2,50 m kann zugestimmt werden, da es sich um ein starkes Hanggrundstück handelt, welches zur Belichtung und Belüftung abgefangen wird und dadurch eine Umfahrung des Gebäudes erst möglich wird.

Der Befreiung für die Überschreitung des Grünstreifens mit der Hoffläche kann ebenfalls zugestimmt werden, da anderweitig keine Zufahrt in den neuen Produktionsbereich möglich wäre.

Die Gestaltung der freibleibenden Grünflächen ist bisher nicht dargestellt, ebenso sind keine Angaben zur Beleuchtung enthalten. Nach § 9 Ziffer 1.6 sind Möglichkeiten für eine Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen. Dies wurde für das Pultdach, wie auch für das Flachdach des Neubaus nicht dargestellt. In einem persönlichen Gespräch wurde mitgeteilt, dass über die gesamte Dachfläche eine PV-Anlage geplant ist. Von Seiten der Verwaltung wird die Begrünung der übrigen Dachfläche vorgeschlagen, um eine notwendige Regenrückhaltung zu erreichen.

015/23

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu erteilen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Anlagen:

Lageplan
Schnitt neue Treppe
Schnitte und Ansichten Neubau
