

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.10.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Neubau einer privaten Lagerhalle; Flur-Nr. 554 Gem. Penzenhofen, OT Ludersheim, An der Schießmantelstr.

Antragsteller: Fam. XXX

Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle zur privaten Nutzung (private Lagerhalle) in der Größe 20 x 30m Brutto zur Unterbringung von diversen Geräten, Traktor, Holzspalter, Anhänger etc. als Kalthalle ohne Heizung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23 „an der Schießmantelstr.“ Das Vorhaben hält die wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Dachform und Dachneigung - ein.

Festgesetzt ist im dortigen Gewerbegebiet durchgängig die Dachform Flachdach mit einer Neigung bis zu 5°. Die Lagerhalle soll stattdessen mit einem Satteldach mit einer Neigung von 12° errichtet werden. Es ist eine eingeschossige Lagerhalle mit einer Traufhöhe von 5,00m und einer Firsthöhe von 7,13m vorgesehen.

Nach dem Bebauungsplan wäre auf der Parzelle sogar eine Bauhöhe bis zu einer Traufhöhe von 11m zulässig.

Im Gewerbegebiet dort bestehen bereits einige Hallen mit flachen Satteldächern, so dass der Befreiung von der Dachform und Dachneigung die Zustimmung zu erteilen ist.

Die Stellungnahme der Fa. TenneT wegen der in unmittelbarer Nähe befindlichen Freileitungen und Berührung der Baubeschränkungszone zu der 220 kV-Freileitung (Ludersheim-Aschaffenburg Ltg B48) wurde eingeholt. Die Halle ist demnach unter den genannten Auflagen und Bedingungen dort so möglich. Insbesondere weist TenneT darauf hin, dass die Mindestabstände zu den Anlagen und Leitungsseilen, sowie die angegebene Gebäudehöhe, verbindlich eingehalten werden müssen. Der Mindestabstand zu einem vorhandenen Mast von 20,00m wird ebenso eingehalten.

Ferner wurde ein Schallschutzgutachten eingereicht, wonach die angesetzten Immissionen die Werte an den im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsorten nach der Baubeschreibung deutlich unterschritten werden.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Im Gremium wäre zu entscheiden, ob der vorgeschlagene Einzelstellplatz für das Vorhaben in

dieser Art ausreichend ist. Da die städt. Stellplatzsatzung nicht für Lagerhallen gilt, wurde seitens der Verwaltung die GaStellV und die dazu gehörige Anlage 1 in Anwendung gebracht. Danach sind bei Lagerhallen, Lagerplätzen je 100 m² Nutzfläche (nach DIN 277) gem. Ziffer 9.2 je ein Stellplatz nachzuweisen. Für die beantragte Halle mit 581 m² netto Nutzfläche wären somit 5,8 bzw. gerundet 6 Stellplätze zu fordern.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn handelt es sich hier jedoch nicht um eine gewerbliche Lagerhalle, sondern einer Halle ausschließlich für private Zwecke. Unter diesem Gesichtspunkt könnte der Einzelstellplatz als ausreichend erachtet werden, wenngleich auf dem Grundstück sicher der Platz für weitere Stellplätze vorhanden ist.

Sofern die Halle später einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, müsste eine entsprechende Nutzungsänderung bauaufsichtlich beantragt werden. In diesem Fall wären dann die Stellplätze gem. Richtzahlenbekanntmachung nachzuweisen.

Eine Befreiung von der GaStellV bzw. Anlage 1 hierzu wurde formal (noch) nicht beantragt.

Hier wäre sicher zuerst auch die Entscheidung des Landratsamtes als Fachbehörde abzuwarten.

Der Lageplan und die Ansichten liegen dieser Sitzungsladung für die Ausschusmitglieder als Anlagen bei.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zum Neubau einer privaten Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. xxx der Gem. Penzenhofen, Lage an der Schießmantelstr. und stimmt dem Antrag grundsätzlich zu.

Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt, dabei sind die Auflagen der Fachbehörden zu beachten und einzuhalten.

Hinsichtlich der beantragten Dachform und Dachneigung werden die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „an der Schießmantelstr.“ befürwortet.

Bezüglich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind diese nach Vorgabe des Landratsamtes dann auf dem Grundstück herzustellen. Da die Halle ausschließlich für private und nicht gewerbliche Zwecke vorgesehen ist, wird ausnahmsweise einer Reduktion der Stellplätze auf einen Einzelstellplatz in der vorliegenden Form zugestimmt.