

Gemeinde Eisingen

| | |
|----------------|------------|
| Sachbearbeiter | Gräßle |
| Datum | 12.03.2021 |

SITZUNGSVORLAGE NR. 03/2021 – 9Ö

| Gremium | zur | Sitzungstermin | Behandlung | Ergebnis |
|-------------|-------------------------------|----------------|------------|----------|
| Gemeinderat | Beratung und Beschlussfassung | 24.03.2020 | öffentlich | |

Betreff:

TOP 9Ö Nr. 9.1**Bauvorhaben zur Errichtung einer Lagerhalle mit Bürofläche
Flst.Nr. 8549, Mulde****Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe, der Geschossigkeit und der Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon, zuzustimmen. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl sollte abgelehnt werden. Die GFZ ist durch Baulastenübernahme oder Grundstücksvereinigung einzuhalten.

Begründung:

Das Flst.Nr. 8549 befindet sich in der Mulde, innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Mulde“. Das Grundstück befindet sich im „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

Die Bauherrschaft plant ein Lagerhalte mit Bürofläche. Gebäudekubatur 16,48 x 14,48 m, Satteldach 10,5 ° DN. Das Gebäude hat 5 Stellplätze auf dem Grundstück, sowie 2 Stellplätze im Untergeschoss. Die Zufahrt zur nördlichen Andienung erfolgt über das Grundstück Flst.Nr. 8537, das sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindet. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sollen gewerbliche Lagerflächen entstehen. Das Obergeschoss soll als Bürofläche genutzt werden.

Der Geländeverlauf des Grundstücks ist an der Süd-West-Seite nahezu waagrecht, an der Nord-Ost-Seite steigt das Gelände nach hinten an. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt als Bezugshöhe für die First- und Traufhöhe die Straßenmitte + 70 cm. Da eine Zufahrt zum Neubau über das Bestandsgebäude Flst.Nr. 8537 ermöglicht werden soll, wurde die Höhenlage des Gebäudes so angepasst, dass eine Zufahrt zum

Untergeschoss mit max. 10 % Gefälle gewährleistet ist. Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe (6,00 m) um 1,65 m, bei eingehaltener Firsthöhe. Seitens der Verwaltung bestehen gegen die topographisch bedingte Überschreitung der Traufhöhe (bei eingehaltener Firsthöhe) keine Bedenken.

Durch die Einteilung des Gebäudes in 3 Geschosse und der Geländeverhältnisse, ergibt sich eine Überschreitung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss und eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 11 % (73 m²). Die Bauherrschaft hat angeboten, eine Flächenbaulast zu Lasten des Bestandgrundstücks Flst.Nr. 8537 zu übernehmen. Eine Überschreitung der Geschossigkeit sollte keinen Präzedenzfall darstellen, wobei das Gebäude (mit entsprechend höheren Raumhöhen) mit gleicher Kubatur errichtet werden könnte. Die Verwaltung empfiehlt, die Grundstücke Flst.Nr. 8537 und 8549 zu vereinigen um die Grundflächenzahl einzuhalten. Eine Reduzierung der Geschosse würde lediglich die gewerblich notwendige Lagefläche reduzieren und den Baukörper optisch nicht zwingend reduzieren.

Im Oberschoss soll östlich ein Balkon (5,00 x 2,00 m) entstehen, der sich außerhalb der Baugrenze befindet. Da sich dieser in Richtung Außenbereich befindet, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.