

**TOP Ö Bausachen;
Errichtung einer Gewerbehalle mit Wohnhaus auf Flst. 4964/1,
Schönbuchstraße 56**

AZ: 632.22

**I. Vorlage an Gemeinderat
Drucksache 53/2017**

öffentlich

17.10.2017

II. Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Wohnhaus auf Flst. 4964/1, Schönbuchstraße 56 in Altdorf wird erteilt.

III. Sachverhalt

Die Bauherrin plant den Neubau einer Gewerbehalle mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber auf dem Grundstück Flst. 4964/1, Schönbuchstraße 56 in Altdorf.

6 der insgesamt 8 für das Gewerbe notwendigen Stellplätze werden entlang der östlichen Grundstücksgrenze hergestellt und 2 Stellplätze sind mit direkter Zufahrt an der Schönbuchstraße vorgesehen. Der Stellplatz für die Wohnnutzung ist direkt am Zugang zum Wohnhaus geplant. Aufgrund des nach Süden hin ansteigenden natürlichen Geländes ist für die Erstellung der ca. 35 m langen Gewerbehalle eine Aufschüttung von ca. 2 m notwendig.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Benz III“ vom 24.03.2012. Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Der vorliegende Bauantrag entspricht in folgenden Bereichen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Nach Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen sind nach Ziff. 1.7 bis max. 1,00 m zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gilt ein Pflanzgebot nach Ziff. 2.2. auf der privaten Grundstücksfläche. Die im Plan gekennzeichneten Abschnitte entlang der Verkehrsflächen sind mit Sträuchern der *Pflanzenliste „Sträucher an Verkehrsflächen“* zu bepflanzen. Ein Abstand von 0,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Pflanztiefe muss mind. 1,00 m betragen. Für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und dergleichen darf maximal 1/3 der Straßenabwicklung befestigt werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan „Benz III“ sieht die Errichtung von Wohnraum für den Betriebsinhaber ausdrücklich vor. Das geplante Wohnhaus im südlichen Grundstücksteil schließt sich optisch an die Gewerbehalle an und ordnet sich dieser unter. Der direkte Zugriff des Betriebsinhabers auf das Gewerbe und die damit verbundene Wohnnutzung auf dem Baugrundstück sind aufgrund der betrieblichen Eigenart notwendig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Das Gelände steigt im Bereich des Baugrundstücks von 486,3 m über NN (Bezugshöhe Straßenmittelachse) bis auf 488,61 m über NN im südlichen Grundstücksteil an. Um die langgestreckte Gewerbehalle auf dem Baugrundstück anzuordnen, ist die geplante Anpassung des vorhandenen Geländes notwendig.

Durch die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze, kann das Pflanzgebot an der Verkehrsfläche nicht auf 2/3 der Straßenabwicklung, sondern nur auf ca. der Hälfte eingehalten werden. Die beiden Stellplätze lassen sich nicht sinnvoll an anderer Stelle einplanen.

Angrenzereinwendungen liegen nicht vor.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar, die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das nach §§ 36 und 31 BauGB erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

Altdorf, den 06.10.2017



Karin Grund

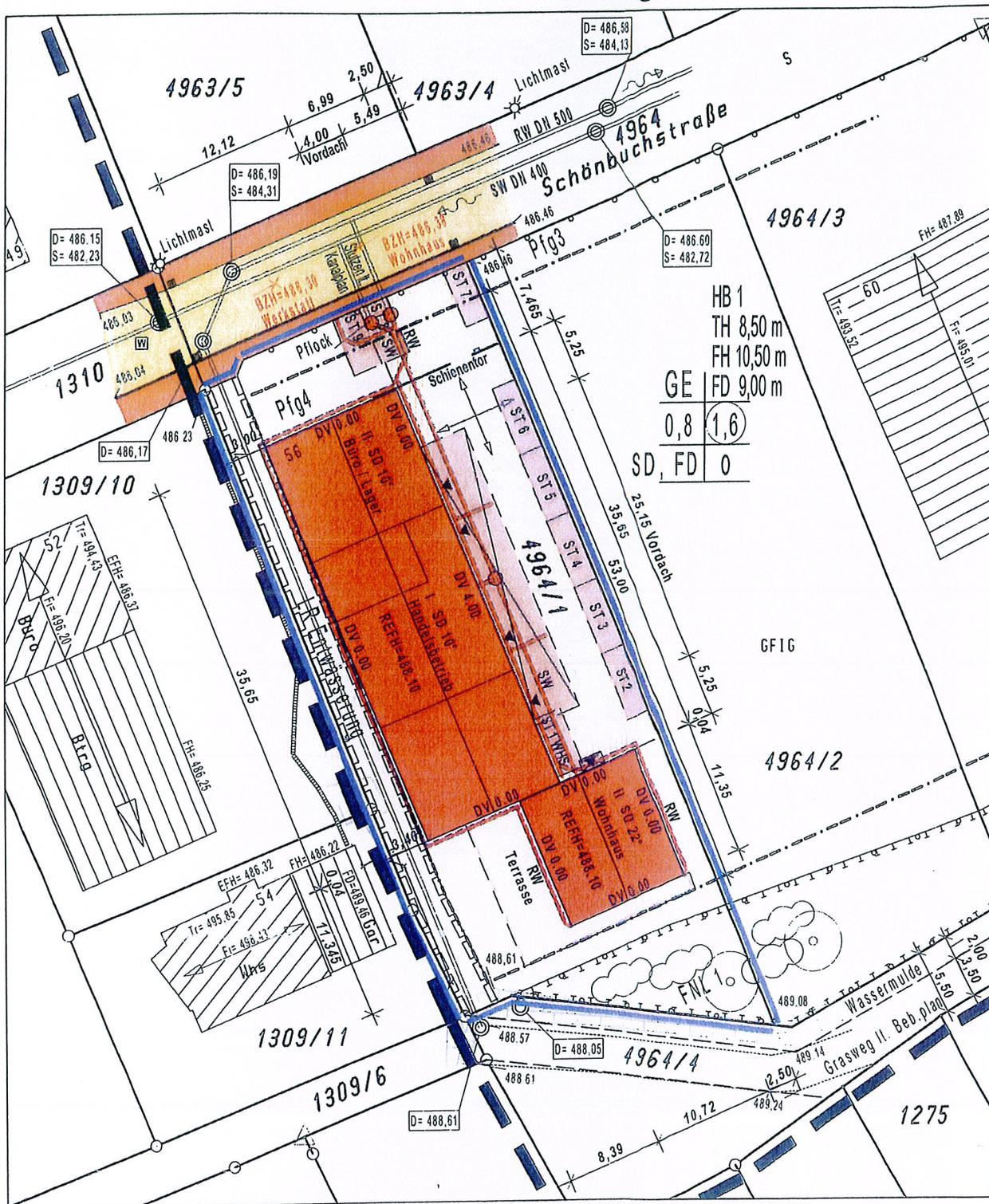
Anlagen: Lageplan des Bauvorhabens
Schnitt

Gemeinde :Aldorf
 Gemarkung :Aldorf
 Landkreis :Böblingen

Lageplan - zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag



BV Zagorac



HB 1	TH 8,50 m
GE	FH 10,50 m
	FD 9,00 m
	0,8 (1,6)
SD, FD	0

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (§4 Abs 2 LBOVVO)
 Zeichnerischer Teil nach §4 Abs. 2 LBOVVO bearbeitet



Stockach, den 30.05.2017
 Änderung Stockach des 15.09.2017 (St:Vordach)
VERMESSUNGSBÜRO R. KREUZ
 Dipl. Ing. (FH) - BERATENDER ING. BDB
 Heideweg 3 78333 Stockach Tel.: 07771/9316-0 Fax : 9316-21

Für den Höhenanschluß wurde der Kanalplan der Gemeinde angehalten

Keine Haftung für sonst unterirdische Leitungen

Bauvorhaben Schönbuchstraße 56: Neubau einer Gewerbehalle mit Wohnhaus

