

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Hankele		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 08.04.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Gewerbestraße 26, Fl.Nr. 775/5, Gmkg. Roßendorf			
<b>Anlagen:</b> 20240325-Luftbild B-Ansichten B-Betriebsbeschreibung B-Gebäude mit Bebauungsplan B-Grundriss_EG B-Grundriss_OG B-Lageplan			

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 775, Gmkg. Roßendorf soll zur Erweiterung des bestehenden direkt benachbarten Betriebsgebäudes (Gewerbestr. 26) ein zweigeschossiger Neubau für Warenein- und Ausgangsbereich, Kontrollbereich, Lagerflächen, Qualitätssicherung und Räumen für Mitarbeiter entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Erweiterung Gewerbepark Schwadernmühle“.

Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,0. Bezüglich der GRZ, der GFZ und auch der Vollgeschosse bestehen aufgrund der eingereichten Unterlagen keine Bedenken.

Ebenfalls wird die im Bebauungsplan festgelegte geschlossene Bauweise und die für Betriebsgebäude festgelegte Dachneigung eingehalten.

**Stellungnahmen der Dillenbergergruppe:**

Der Erweiterungsbau kann über das bestehende Gebäude an die Wasserversorgung angeschlossen werden. Es ist aber auch ein separater Anschluss möglich. In jedem Fall ist ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

**Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**Stellungnahme des Staatl. Bauamtes:**

Nach der vorgelegten Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr, die baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von weniger als 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße zu errichten.

Das Vorhaben bedarf der Zulassung einer Ausnahme vom Bauverbot nach Art. 23 Abs. 1 und 2 BayStrWG.

Diese Ausnahme wird in Aussicht gestellt, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist daher grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.  
Für die Errichtung von Gebäuden wird eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der baulichen Anlage muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 15 m betragen. Für Stellplätze, befestigte Flächen zur Betriebsumfahrung und für Lagerflächen wird ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 10 m betragen. Weitere Ausnahmen werden nicht erteilt.
2. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
4. Eine unmittelbare Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet; Erschließung über Gewerbestraße.
5. Für Einfriedungen oder sonstige unter Punkt 1 genannte Anlagen und Nebenanlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.
6. Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungs-netz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig bei der Gemeinde einzureichen.
7. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaß-nahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Baugenehmigung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.
8. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG inner-halb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
9. Eventuelle Werbeanlagen, auch < 1 m<sup>2</sup> sind gesondert zu beantragen.
10. Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich zu machen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
11. Bei den Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass eine Verschmutzung der Straße durch ausfahrende Fahrzeuge und damit eine Gefährdung des Durchgangsverkehrs vermieden wird.  
Bei einer Verschmutzung der Fahrbahn ist eine unverzügliche Reinigung zu veranlassen.

Weitere Auflagen bleiben vorbehalten.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2024/22) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle“ entstehen.

Die Hinweise der Dillenbergruppe, der örtl. Straßenverkehrsbehörde und des Staatl. Bauamtes sind zu beachten.