

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.01.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung "Neubau eines Betriebsgebäudes" und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a "Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle" auf dem Grundstück Gewerbestraße 26, Fl.Nr. 775/5 und 775/4, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

- 08.04.2024 Beschlussbuchauszug
- B-Ansichten
- B-Antrag auf Befreiung
- B-Auszug Liegenschaftskataster
- B-Bauantrag
- B-Bauvoranfrage Bescheid des LRA
- B-Gesamtplan
- B-Grundriss EG
- B-Grundriss OG
- B-Lageplan
- B-Schnitte
- Luftbild

Sachverhalt:

Das Vorhaben „Neubau eines Betriebsgebäudes“, Fl.Nr. 775/4 und 775/5, Gmkg. Roßendorf, Gewerbestraße 26, liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Erweiterung Gewerbegebiet Schwadermühle“. Geplant ist ein zweigeschossiger Neubau für den Warenein- und Ausgangsbereich, ein Kontrollbereich, Lagerflächen, Qualitätssicherung und Räume für Mitarbeiter.

Es wurde zum geplanten Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt. Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 08.04.2024 wurde die Bauvoranfrage befürwortet (Beschlussbuchauszug liegt bei). Die Hinweise der Dillenbergruppe, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und des Staatlichen Bauamtes waren zu beachten.

Mit Bescheid vom 24.07.2024 wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass die geplante Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsgebäudes grundsätzlich zulässig ist (Bescheid des Landratsamtes Fürth vom 24.07.2024 liegt bei).

Für das Grundstück Fl.Nr. 775/4 und 775/5, Gmkg. Roßendorf ist im Bebauungsplan Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung lässt 3 Vollgeschosse zu, die GRZ beträgt 0,8 und GFZ 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung werden gemäß den eingereichten Unterlagen eingehalten. Die geschlossene Bauweise und die festgelegte Dachneigung werden ebenfalls eingehalten.

Zusammen mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgelegt. Beantragt wird die Befreiung von den Baugrenzen im Nord-Osten um ca. 1,5 m und im Süd-Osten um ca. 0,625 m (insges. ca. 27,15 m²). Da die Baugrenze gleichzeitig die Anbauverbotszone zur anliegenden Staatsstraße bildet, wurde das Staatliche Bauamt Nürnberg um Stellungnahme gebeten.

Die geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze wurden nachgewiesen.

Stellungnahme der Dillenbergruppe

Es besteht bereits ein Anschluss für die Hausnummer 28 (Fl.Nr. 775/4).

Die Löschwasserversorgung liegt bei max. Entnahmemenge bei 1,5 bar bei 89,1 m³/h.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung)

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes:

Nach dem vorgelegten Bauantrag 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 in den Baubescheid aufgenommen 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 des Betriebsgebäudes 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.

Die geforderten Abstände waren bereits bekannt, sind aber in den Planunterlagen nicht dargestellt. Wir können Sie daher nicht überprüfen.

Die o.g. Abstände sind in den Planunterlagen darzustellen, ggf. anzupassen und erneut zur Genehmigung der Ausnahme vom Bauverbot vorzulegen.

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 Versorgungsnetz 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 Schallschutzmaßnahmen 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 innerhalb 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 m² 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.

Stellungnahme der N-Ergie

Zu dem geplanten Bauvorhaben erhebt die N-Ergie Netz GmbH grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Die Grundstückzufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Die überwiegende Bauart unterliegt einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. GFZ = 0,56. 2 Vollgeschosse. Der geforderte Löschwasserbedarf von 48 m³ / h ist gesichert.

Die Baugrenze entspricht dem geforderten Mindestabstand zur Staatsstraße von 20 m. Der Antrag auf Befreiung dazu unterschreitet diese in einem Bereich von 1,5 m bis 0,625 m und liegt damit noch im Bereich der 15m – Grenze, für die das Staatliche Bauamt eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht stellt.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss den Antrag auf Baugenehmigung (gdl. BV 2024/99) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13a (Gewerbepark Schwadermühle) zu befürworten.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

Überschreitung der Baugrenzen
im Nord-Osten um ca. 1,5 m
im Süd-Osten um ca 0,625 m
(insgesamt ca. 27,15 m²)

Die Hinweise der Dillenbergruppe, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und des Staatlichen Bauamtes Nürnberg sind zu beachten.
Der Löschwasserbedarf ist gesichert.