

Gemeinderat 30.06.2022

Ö F F E N T L I C H

TO Nr. 10

**Antrag auf Baugenehmigung
Erstellung einer Werkstatthalle an die bestehende Anlage
Baugrundstück: Flst. 122 Talstraße 4 in Lorch- Weitmars**

- I. Der Antragsteller plant die Errichtung eines Werkstattgebäudes, welches an die bestehende Ausstellungshalle angrenzen soll. Ein Teil des Neubaus mit 10,80 m x 10,60 m soll nördlich an den L-förmigen Gebäudeteil angefügt werden, der restliche Neubauteil mit 7,68 m Länge füllt den Zwischenraum des 7-eckigen Ausstellungsraumes bis zur im Norden bestehenden Stützwand auf. Im Neubau soll eine Zwischendecke für eine 2. Ebene als offene Lagerfläche eingezogen werden. Das geplante Pultdach fällt nach Westen auf 5,60 m Höhe ab, die maximale Höhe soll 7,20 m an der Ostseite betragen. Die Höhenangaben des Bestandes sind in den Planunterlagen nicht ersichtlich und weder in den Ansichten noch im Schnitt angegeben.
Nach aufwändigen Recherchen in alten Bauunterlagen des Bestandes müsste die Traufhöhe des Ausstellungsraumes 3,00 m und die Firsthöhe 4,20 m betragen. Die bestehende Werkstatt wäre nach diesen alten Unterlagen an der Traufe 3,62 m und am First des Satteldaches 4,82 m hoch. Das geplante Pultdach wäre demnach ca. 80 cm höher als der First der bestehenden Werkstatt.
Im nördlichsten Teil des 7-eckigen Ausstellungsraumes ergibt sich so ein Aufeinandertreffen der Traufe Ausstellungsraum mit 3 m Höhe und dem First des Pultdachs mit 5,60 m Höhe, was einen Versatz von 2,60 m Höhe verursacht.

- II. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Weitmars Süd vom 10.11.1978, welches ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE b aufweist. Als Dachflächen sind Flach-, Sched- und Satteldächer mit bis zu 30 Grad Dachneigung zugelassen. Für die Dachform Pultdach ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Neubau soll der Zwischenraum zwischen dem 7-eckigen Ausstellungsraum bis zur im Norden bestehenden Stützwand bebaut werden. Dieser Teil liegt außerhalb des Baufensters und beansprucht ca. 50 qm der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich. Da damals für den Bau der 7-eckigen Ausstellungshalle schon eine Befreiung erteilt wurde, diese liegt komplett außerhalb des Baufensters, könnte auch für die nördlich dieser Ausstellungshalle geplante Bebauung eine Befreiung erteilt werden.
Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Diese werden gemäß Bebauungsplan jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Zur Beurteilung sind, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, amtliche

Geländeschnitte dem Bauantrag beizulegen. Diese Geländeschnitte sind im Antrag nicht enthalten.

Die zu ergänzenden Gesamtansichten und Schnitte sowie die Geländeschnitte sind vom Antragsteller noch nachzureichen.

Das Vorhaben kann städtebaulich vertreten werden. Die erforderlichen Befreiungen und das Einvernehmen können erteilt werden.

III. Beschlussvorschlag:

Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Gesamtansichten sowie die Schnitte ergänzt werden, die Geländeschnitte vorgelegt werden und sich hieraus keine wesentlichen Abweichungen zur aktuellen Beurteilung ergeben.