



öffentliche Sitzung

18.05.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/080

Ersteller: Peter Hinkel

Bauvoranfrage zur Errichtung einer zweiten Gewerbeeinheit mit Betriebsleiterwohnung Mühlesch 23/1, Flst. Nrn. 1441/2, 1441/7 und 1441/13, B.T.Nr. V15/2021

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zur Klärung der Zulässigkeit einer zweiten Gewerbeeinheit mit Betriebsleiterwohnung auf den Flurstücken 1441/2, 1441/7 und 1441/13 wird gem. § 31 (Befreiung von der Baugrenze) und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt zusätzlich zum bestehenden Gewerbebetrieb einen weiteren zweiten Gewerbebetrieb auf den Flurstücken 1441/2, 1441/7 und 1441/13 zu erstellen. Es ist hierzu beabsichtigt, im Bereich der Flurstücke 1441/7 und 1441/13, eine bestehende Lagerhalle umzubauen, um als Firmensitz des Betriebes des Sohnes des Eigentümers zu dienen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Kumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung".

Es ist vorgesehen, ein Gesamtgebäude zu erbauen, das die Höhen des Bebauungsplanes sowie die Anzahl der Vollgeschosse einhält. Es ist beabsichtigt, die bestehende Lagerhalle im Erdgeschoss zu überbauen, im darüber geplanten 1. OG eine gewerbliche Nutzung vorzusehen und im 2. OG sowie im darüber liegenden Dachgeschoss die Wohnnutzung vorzusehen. Voraussetzung für die Zulassung von Wohnungen als Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet, ist die Tatsache, dass die gewerblich genutzte Fläche und Kubatur die Wohnfläche und Kubatur des Wohnraumes überschreitet. Aus der Berechnung

ergibt sich eine Fläche für die gewerbliche Nutzung mit 183,60 qm. Die Wohnnutzung erreicht 151,80 qm. Somit ist diese Voraussetzung gegeben. Das Bauvorhaben entspricht insoweit dem Bebauungsplan, benötigt jedoch eine Befreiung von der Baugrenze. Die vorhandene Baugrenze resultiert noch aus der Zeit als der Bebauungsplan "Kumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung", der für das Baugrundstück gilt, den Abschluss der Bebauung zur offenen Landschaft hin, dargestellt hat. Zwischenzeitlich wurde für den Bereich der Franz-Josef-Krayer-Straße ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, der direkt anschließend an das Baugrundstück ein weiteres Baugebiet ausgewiesen hat. Der Abstand der Bebauung aus der Franz-Josef-Krayer-Straße zum Baugrundstück wurde seinerzeit mit 2,50 m festgelegt. Die im Bebauungsplan des damals schon rechtskräftigen Bebauungsplanes "Krumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung" dargestellte Baugrenze wurde seinerzeit nicht angepasst. Zwischenzeitlich sind Befreiungen von dieser Baugrenze erteilt worden, in der Form, dass ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück mit 2,50 m einzuhalten ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte auch für den vorliegenden Fall von dieser Baugrenze in der beantragten Form die Befreiung erteilt werden.

Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage in der vorliegenden Fassung, unter Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes "Krumme Jauchert / Mühlesch; 1. Änderung und Erweiterung", die Zustimmung zu erteilen.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1: Pläne BV Mühlesch 23-1 Lageplan

Anlage 2: Pläne BV Mühlesch 23-1 Pläne

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister