

Gemeindeverwaltung Affalterbach

Sachbearbeiter: Alexander Langner

Az.: 022.3 - La

<b>Vorlage Nr.:</b>	<b>/2017</b>
<b>BVA:</b>	<b>18.09.2017</b>
<b>GR:</b>	<b>28.09.2017</b>
<b>öffentlich</b>	

## **§ 9 Bausachen**

### **b) Neubau 04/46 Kopfbau Werk 4, Bittenfelder Weg 8**

Der Bauherr plant den Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück Bittenfelder Weg 8. In diesem sollen eine neue Kantine, mehrere Besprechungsräume sowie ein Fitnessstudio untergebracht werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbegebiet Näherer Grund“. Es wurden mehrere Anträge auf Befreiung eingereicht.

Zum einen überschreiten das vorgesezte Treppenhaus sowie der eingeschossige Wetterschutz im Eingangsbereich das Baufenster. Dies ist laut Bebauungsplan möglich, da die Fläche der Anbauten 5 % der Grundfläche nicht überschreitet. Zudem überschreitet das vorgesezte Treppenhaus die maximale Firsthöhe von 12,00 m um 0,55 m. Auch dies ist vertretbar, da die Grundfläche des Treppenhauses kleiner als 10 % der überbauten Fläche ist.

Das eingeschossige Müllhaus liegt komplett außerhalb des Baufensters. Dies kann laut Bebauungsplan befreit werden, da es mit einem extensiv begrünten Dach versehen wird.

Auch beim zurückversetzten Dachgeschoss wird die maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m um 0,55 m überschritten, was aus Sicht der Verwaltung insbesondere durch die Zurückversetzung städtebaulich vertretbar ist.

Eine letzte Befreiung betrifft das Pflanzgebot, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche vier Einzelbäume gepflanzt werden müssen. Diese können aufgrund der Baugrubensicherung durch Bohrpfahlwände nicht gepflanzt werden. Alternativ sollen die Bohrpfahlwände mit Stahlseilen verkleidet, die mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. Zusätzlich werden die Flachdächer extensiv begrünt. Dies ist aus Sicht der Verwaltung so in Ordnung.

Die Verwaltung schlägt vor, dass das Einvernehmen der Gemeinde für den geplanten Neubau auf dem Grundstück Bittenfelder Weg 8 erteilt werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau auf dem Grundstück Bittenfelder Weg 8 wird erteilt.