

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 4.1b)	am 16.04.2024
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 4.5b)	am 23.04.2024

## **TOP:**

### **Bauantrag/Erteilung zweier Befreiungen für das Grundstück Im Gewerbepark 17, Flst. Nr. 31/20, Gemarkung Stegen - Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Im Gewerbepark 17, Gemarkung Stegen, wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ und wird deshalb nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Das Gebäude in Holzbauweise ist mit den Maßen 28,00 m x 15,00 m (420 m<sup>2</sup> Fläche), 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 20° Dachneigung geplant. Die Traufhöhe soll 8,00 m, die Firsthöhe 10,75 m (mit Lichtband ca. 10,93 m) betragen.

Im Erdgeschoss sollen ein Ladengeschäft, die Produktion sowie Lagerflächen entstehen. Im Obergeschoss sind Büros, ein Besprechungsraum, Räumlichkeiten für die Mitarbeiter sowie eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Die Betriebsleiterwohnung, welche sich im westlichen Bereich befindet, soll nach Angaben des Antragstellers aber zunächst nicht genutzt werden. Dieser Bereich inklusive des Balkons soll bis dahin von den Mitarbeitern genutzt werden können. Eine Treppe (1,80 m x 1,80 m) ist als zweiter Rettungsweg an den Balkon angebaut.

Das Vorhaben überschreitet teilweise die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, so dass Befreiungen erforderlich werden:

Um ausreichend Platz vor der geplanten Halle zu erhalten, soll diese möglichst weit nach Süden geschoben werden. Dies führt zu einer Überschreitung der südlichen Baugrenze um maximal 1,30 m auf einer Länge von ca. 27,00 m (Fläche Überschreitung: 27,70 m<sup>2</sup>). Im Gegensatz zu den Grundstücken östlich des Baugrundstücks verschwenkt sowohl die Grundstücks- als auch Baugrenze nach Norden. Bereits in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.03.2024 wurde dieser Befreiung zugestimmt.

Eine weitere Befreiung wird für die Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon (Größe Balkon 1,80 m x 7,60 m, Überschreitung Baugrenze 10,10 m<sup>2</sup>) notwendig. Im Obergeschoss ist die Betriebsleiterwohnung mit Balkon geplant. Die Überschreitung ist unter anderem dem Produktions- und Lagerkonzept der Firma geschuldet. Auch dieser Befreiung hat der Gemeinderat am 19.03.2024 zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung kann aus bauplanungsrechtlich dem Bauvorhaben mit den erforderlichen Befreiungen zugestimmt und das Einvernehmen erteilt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

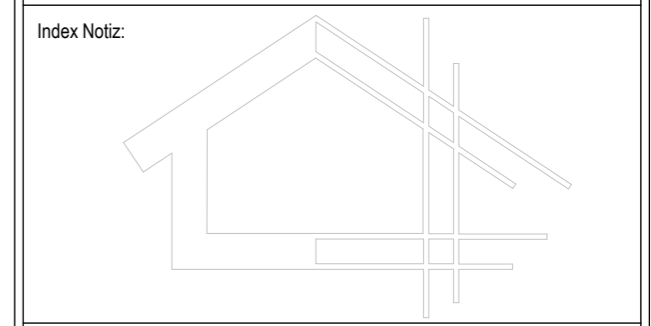
Der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt:

- der Befreiung zur Überschreitung der südlichen Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen
- der Befreiung zur Überschreitung der westlichen Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen
- dem Bauantrag zur Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung zuzustimmen und das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen



Plan angefertigt	
Unterschrift Planer <i>Jansa</i>	Datum
	26.03.2024

Bauherr:	Forstreich GmbH Stefan Reichenbach
Ort:	79117 Freiburg
Strasse:	Schwarzwaldstr.314
Projekt:	Errichtung Produktion und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung
Bauplatz:	79252 Stegen
Straße:	Im Gewerbepark 17
Flurstk. Nr.:	31/20
Gemarkung:	



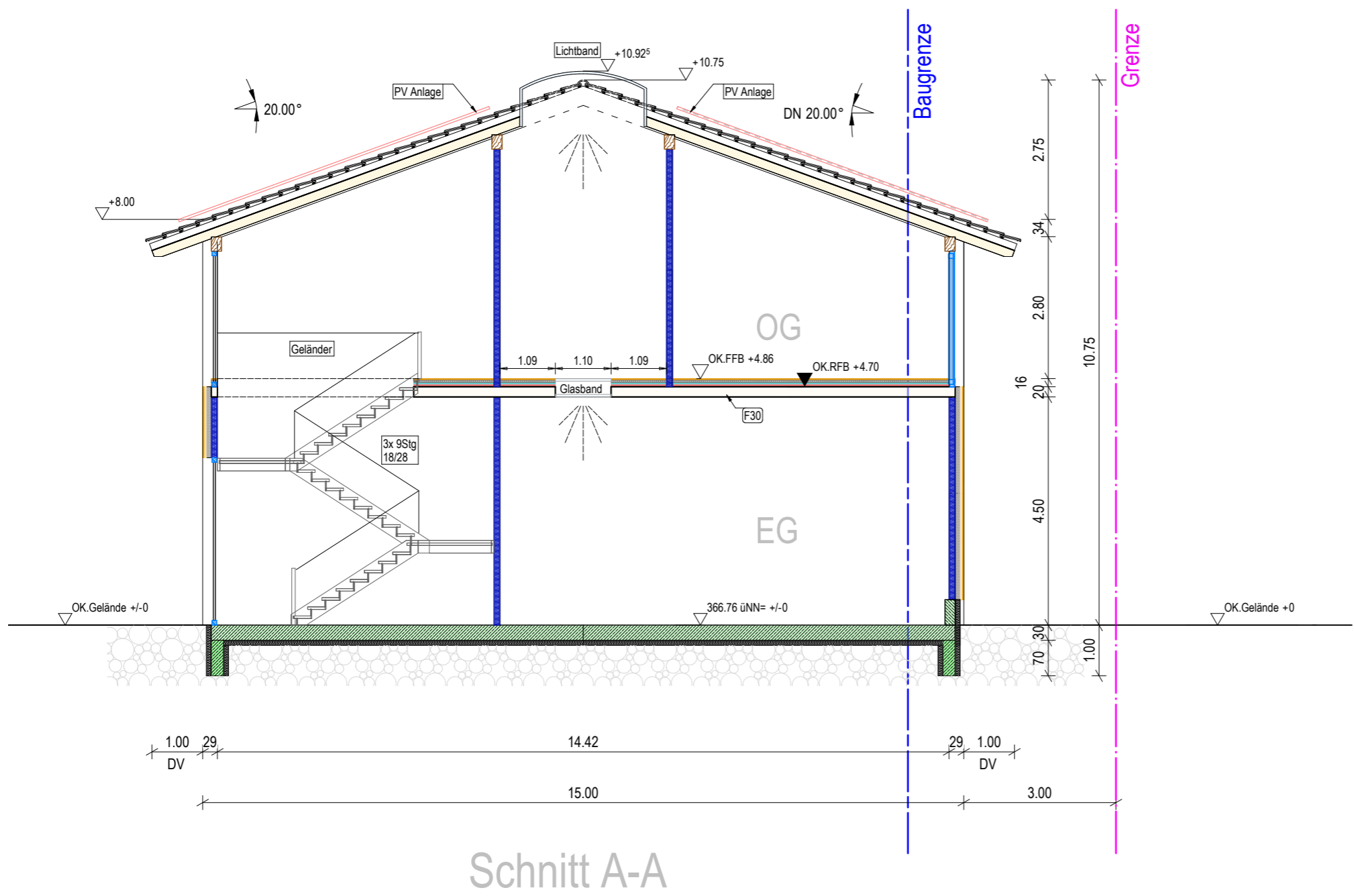
**PB | MISCHKE** 

PLANUNGS- & BERATUNGSBÜRO MISCHKE

Ort:	D - 79271 St. Peter
Straße:	Jörgleweg 15
Telefon:	07660 / 94 17 403
E-Mail:	info@pb-mischke.de Internet: www.pb-mischke.de

Plan:	<b>Schnitt A-A</b>	
Bearbeiter:	scherer	Datum: 26.03.2024
Blattgröße:	A3	Planstand: Baueingabe
Maßstab:	M 1 : 100	Sema Version: 24.1.0.24

**EINGABEPLAN**



Pauschalnachweis zur erforderlichen Photovoltaik-Mindestgröße nach §6 Abs. 2 PVPf-VO  
 Überbaute Grundstücksfläche sowie darüber hinausragende Dachüberstände §2 Abs. 8 PVPf-VO  
 (1.00m+28.00m+0.50m x 1.00m+15.00m+1.00m) x 0.06kwp/m²=30.09kWh Photovoltaik-Mindestleistung



Ansicht Süd

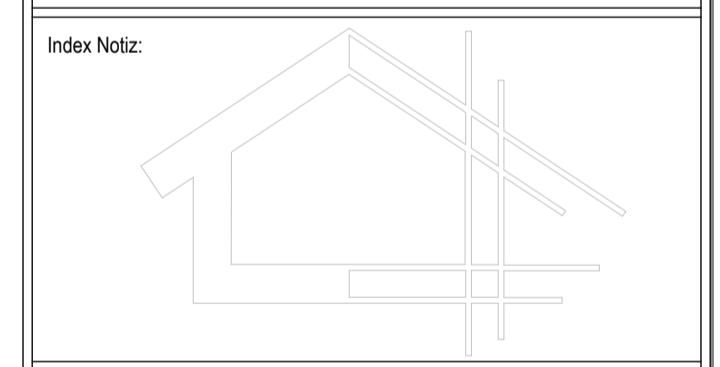
Pauschalnachweis zur erforderlichen Photovoltaik-Mindestgröße nach §6 Abs. 2 PVPf-VO  
 Überbaute Grundstücksfläche sowie darüber hinausragende Dachüberstände §2 Abs. 8 PVPf-VO  
 (1.00m+28.00m+0.50m x 1.00m+15.00m+1.00m) x 0.06kwp/m²=30.09kWh Photovoltaik-Mindestleistung



Ansicht Nord

Plan angefertigt	
Unterschrift Planer	Datum
	28.03.2024

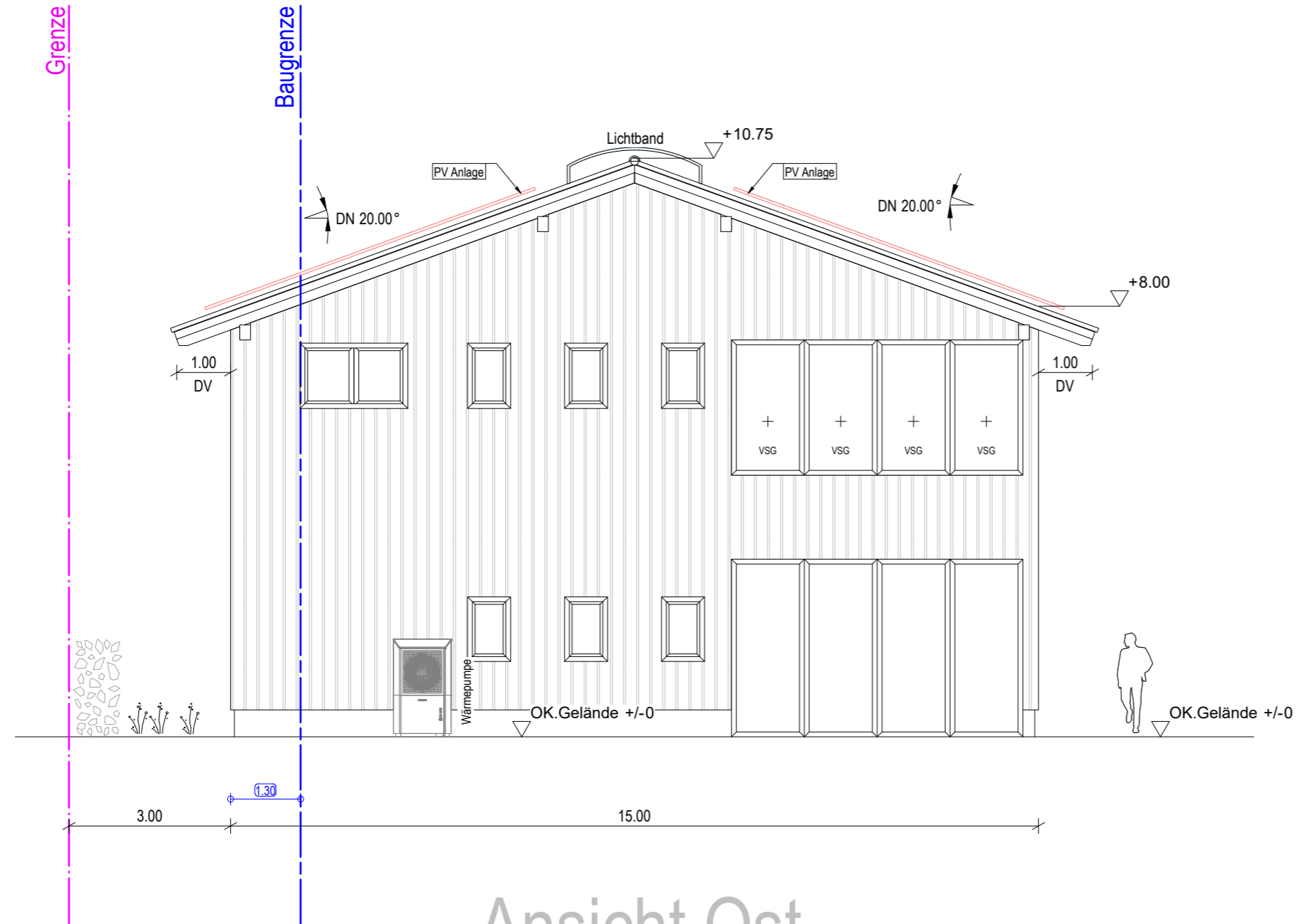
Bauherr:	Forstreich GmbH Stefan Reichenbach
Ort:	79117 Freiburg
Strasse:	Schwarzwaldstr.314
Projekt:	Errichtung Produktion und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung
Bauplatz:	79252 Stegen
Straße:	Im Gewerbepark 17
Flurstk. Nr.:	31/20
Gemarkung:	



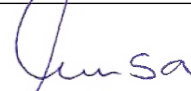
<b>PB   MISCHKE</b>	
PLANUNGS- & BERATUNGSBÜRO MISCHKE	
Ort:	D - 79271 St. Peter
Straße:	Jörgleweg 15
Telefon:	07660 / 94 17 403
E-Mail:	info@pb-mischke.de Internet: www.pb-mischke.de

Plan: <b>Ansicht Süd und Nord</b>	
Bearbeiter:	scherer
Datum:	28.03.2024
Blattgröße:	Übergroße: ISO A2
Planstand:	Baueingabe
Maßstab:	M 1 : 100
Sema Version:	24.1.0.26

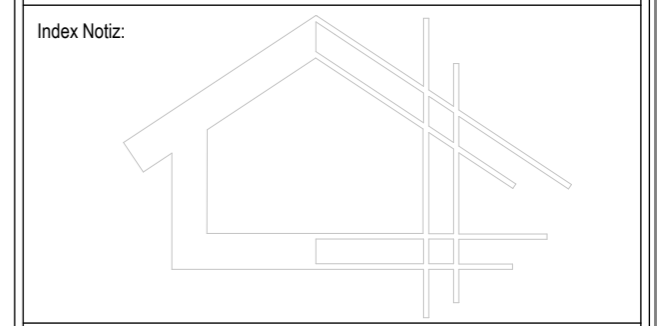
**EINGABEPLAN**



Ansicht Ost

Plan angefertigt	
 Unterschrift Planer	Datum
	26.03.2024

Bauherr:	Forstreich GmbH Stefan Reichenbach
Ort:	79117 Freiburg
Strasse:	Schwarzwaldstr.314
Projekt:	Errichtung Produktion und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung
Bauplatz:	79252 Stegen
Straße:	Im Gewerbepark 17
Flurstk. Nr.:	31/20
Gemarkung:	



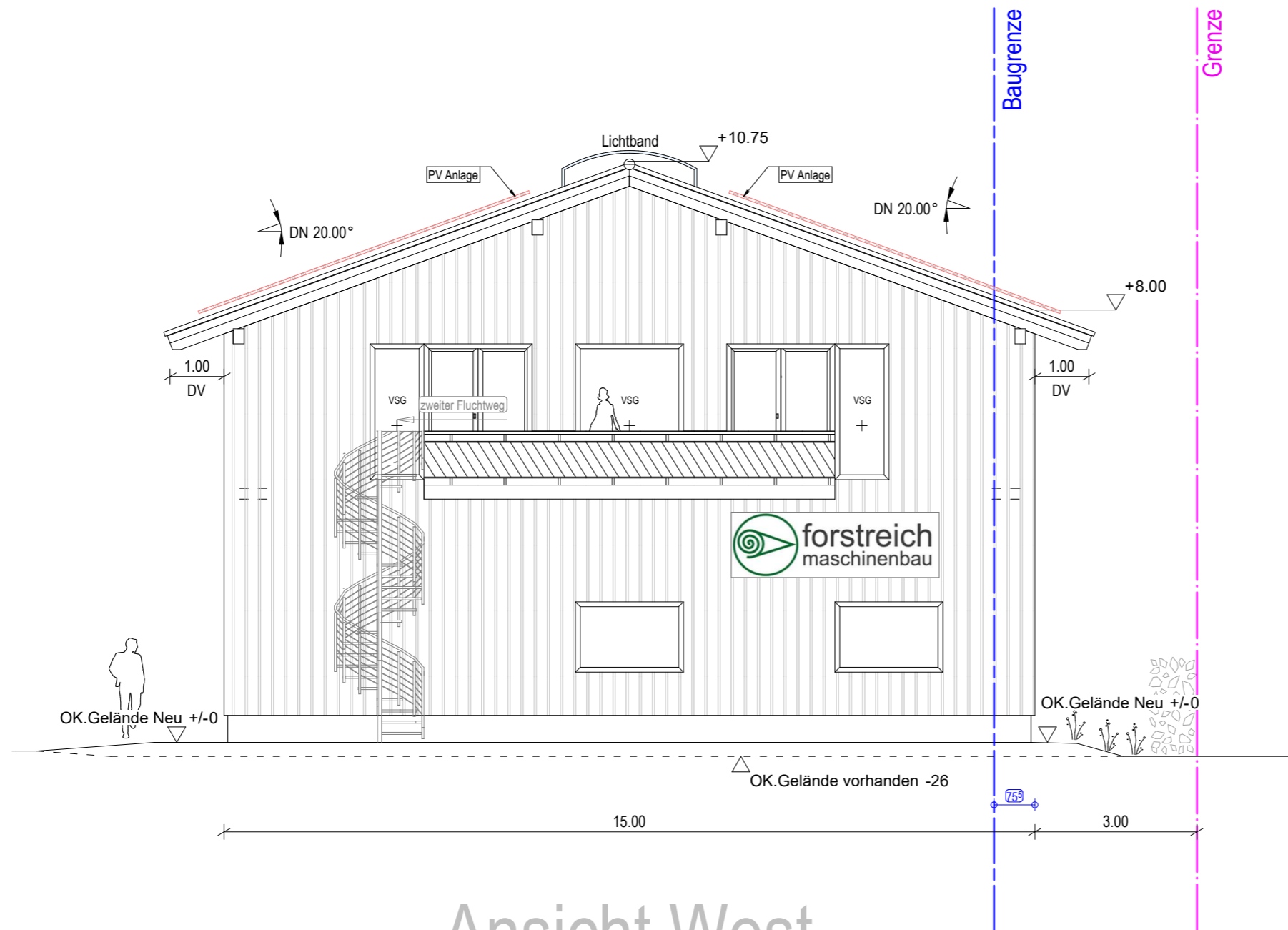
**PB | MISCHKE** 

PLANUNGS- & BERATUNGSBÜRO MISCHKE

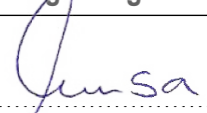
Ort:	D - 79271 St. Peter
Straße:	Jörgleweg 15
Telefon:	07660 / 94 17 403
E-Mail:	info@pb-mischke.de Internet: www.pb-mischke.de

Plan:	Ansicht Ost	
Bearbeiter:	scherer	Datum: 26.03.2024
Blattgröße:	A3	Planstand: Baueingabe
Maßstab:	M 1 : 100	Sema Version: 24.1.0.24

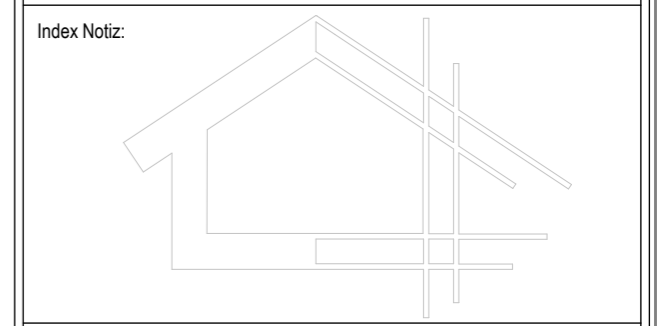
**EINGABEPLAN**



Ansicht West

Plan angefertigt	
 Unterschrift Planer	Datum
	26.03.2024

Bauherr:	Forstreich GmbH Stefan Reichenbach
Ort:	79117 Freiburg
Strasse:	Schwarzwaldstr.314
Projekt:	Errichtung Produktion und Lagerhalle mit Ladengeschäft und Betriebsleiterwohnung
Bauplatz:	79252 Stegen
Straße:	Im Gewerbepark 17
Flurstk. Nr.:	31/20
Gemarkung:	



**PB | MISCHKE** 

PLANUNGS- & BERATUNGSBÜRO MISCHKE

Ort:	D - 79271 St. Peter
Straße:	Jörgleweg 15
Telefon:	07660 / 94 17 403
E-Mail:	info@pb-mischke.de Internet: www.pb-mischke.de

Plan:	Ansicht West	
Bearbeiter:	scherer	Datum: 26.03.2024
Blattgröße:	A3	Planstand: Baueingabe
Maßstab:	M 1 : 100	Sema Version: 24.1.0.24

**EINGABEPLAN**