TOP Ö 3.1

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/271/2018 17.04.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Mutterkuhstalls in Mossendorf, FlSt.Nr. 274/0 der Gem. See – Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Landwirt in Mossendorf beantragt den Neubau eines Mutterkuhstalls auf dem Flurstück Nr. 274/0, Gem. See, um die bereits betriebene Rinderzucht (Angus) von der Hofstelle in den Außenbereich von Mossendorf zu verlegen.

Der Mutterkuhstall hat die Ausmaße 36,50 Meter x 20,00 Meter und wird in Holzbauweise in einem Abstand von knapp 19 Meter von der bestehenden Maschinenhalle am Ortseingang errichtet. Der vorhandene Tierbestand soll von derzeit 20 Großvieh auf 35 Großvieh erhöht werden. Der Antragsteller möchte den landwirtschaftlichen Betrieb auf ökologischen Landbau umstellen und ist dahingehend bestrebt, durch die naturnahe Haltungsform die Kunden konstant mit regionalem Rindfleisch zu versorgen.

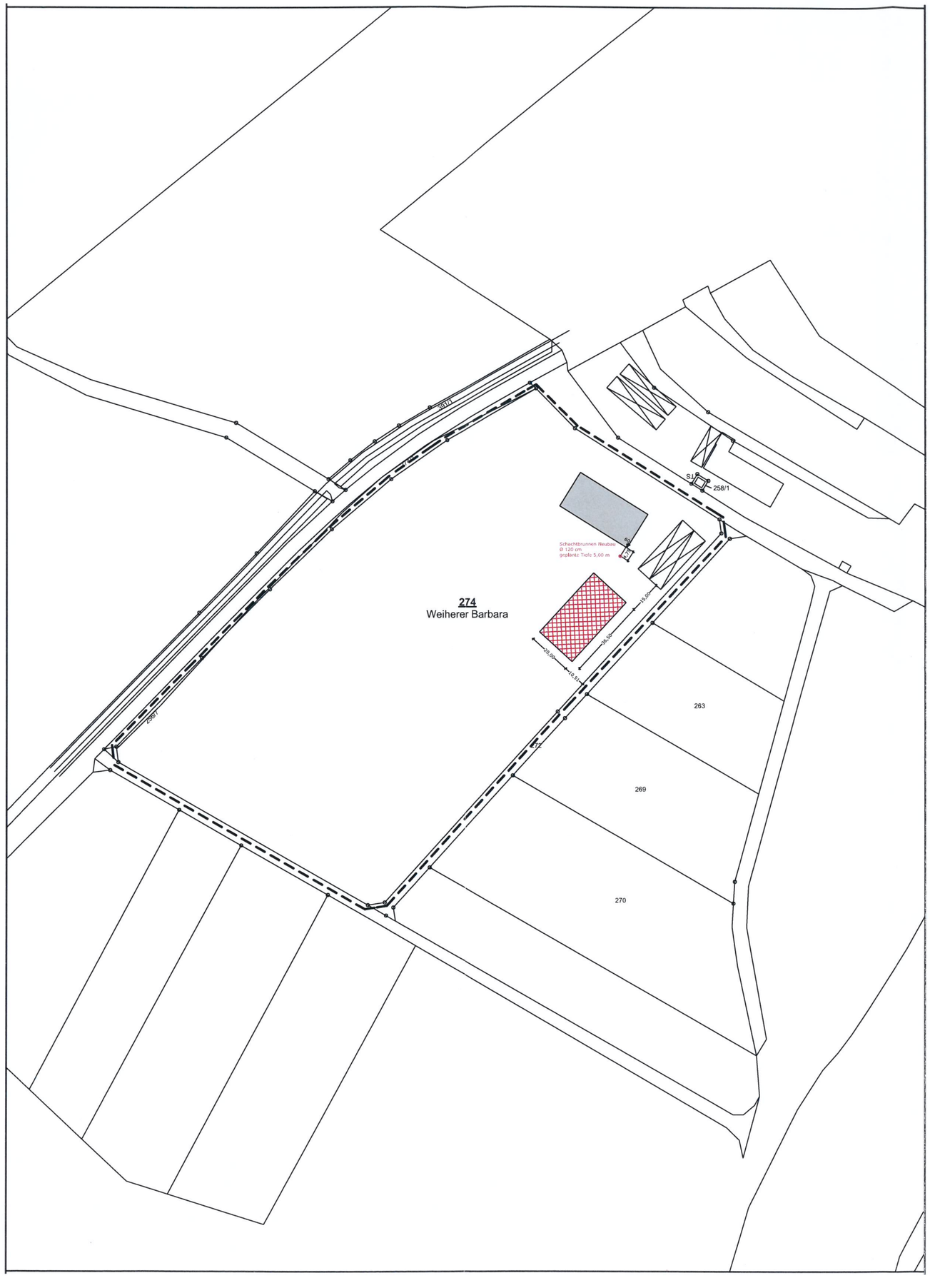
Für die Veränderung der natürlichen Rückhalteraumfunktion im Überschwemmungsgebiet der Naab sind entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz Ausgleichsmaßnahmen zu errichten. Dieser sog. Retentionsausgleich soll ebenfalls unter Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt auf dem Flurstück geschaffen werden. Außerdem soll ein Schachtbrunnen für die Tränke im Kuhstall mit 120 cm Durchmesser und 5 Meter Tiefe angelegt werden.

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 35 Abs. 1 Nr. 1BauGB privilegiert.

Der bisherige Kuhstall soll künftig als Spielscheune den jungen Gästen im 5-Sterne-Gästehaus „Simmernhof“ zur Verfügung stehen und soll so das Angebot am Hof für junge Familien attraktiver gestalten.

Beschlussvorschlag BUV:

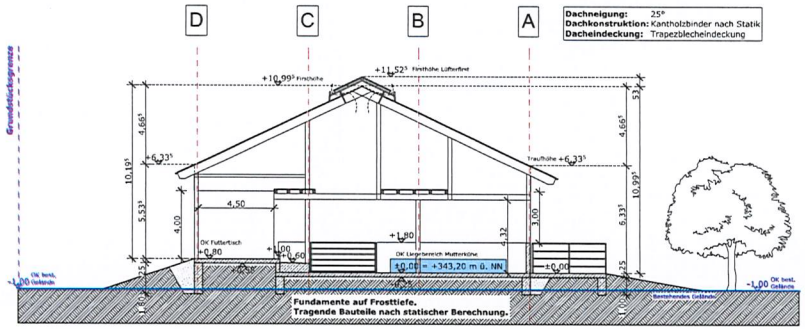
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag für den Neubau eines Mutterkuhstalls in Mossendorf auf dem Grundstück FlSt.Nr. 274/0 der Gemarkung Mossendorf zu erteilen.



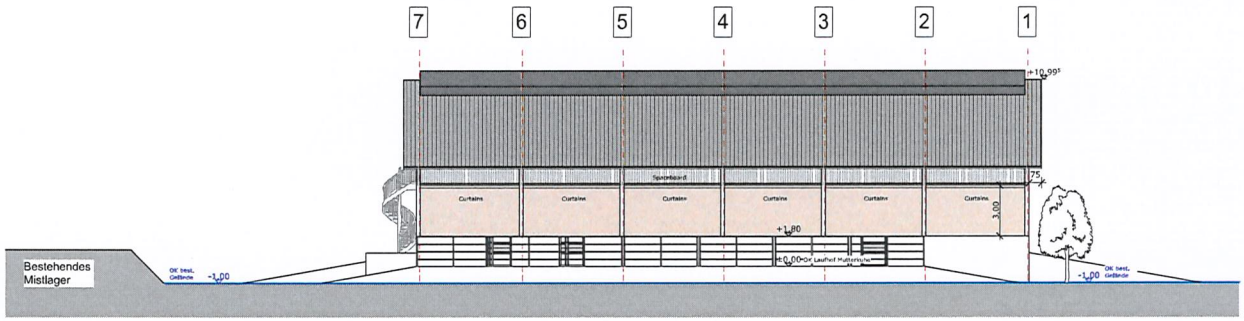
Planart	**EINGABEPLAN** TOP Ö 3.1 **M 1 : 2000**
Planinhalt	Lageplan Eingegangen am 25. April 2018 Stadt Burglengenfeld
Bauvorhaben Bauort	Neubau eines Mutterkuhstalls Im Boden / Mossendorf , 93133 Burglengenfeld Fl-Nr. 274 , Gemarkung See
Bauherr	**Barbara Weiherer** Mossendorf 4 93133 Burglengenfeld
Nachbarn	Fl-Nr. 256 und 274/1, Landkreis Schwandorf Fl-Nr. 272, 273 und 275, Stadt Burglengenfeld

Planfertiger

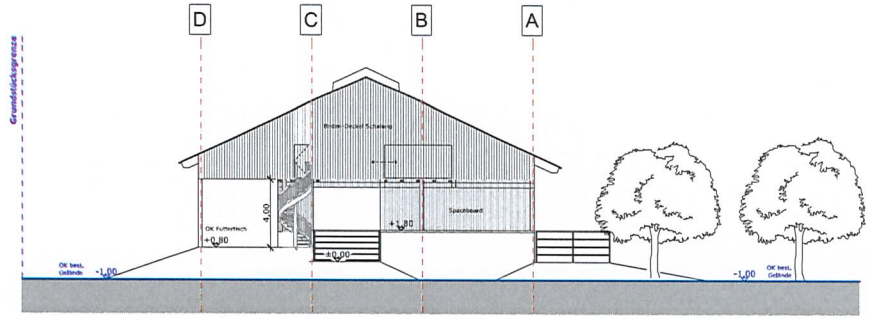
TOP Ö 3.1



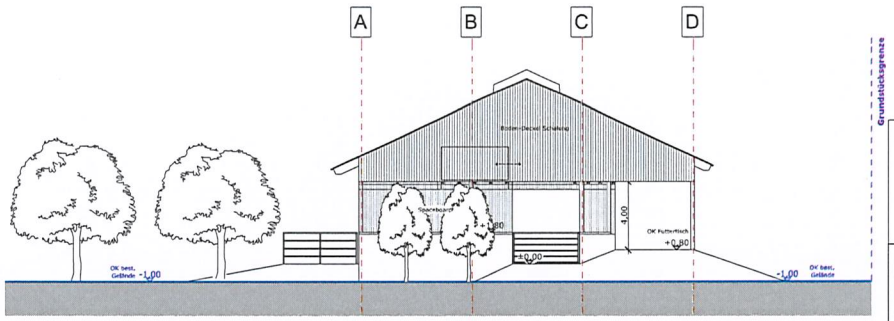
Schnitt A-A



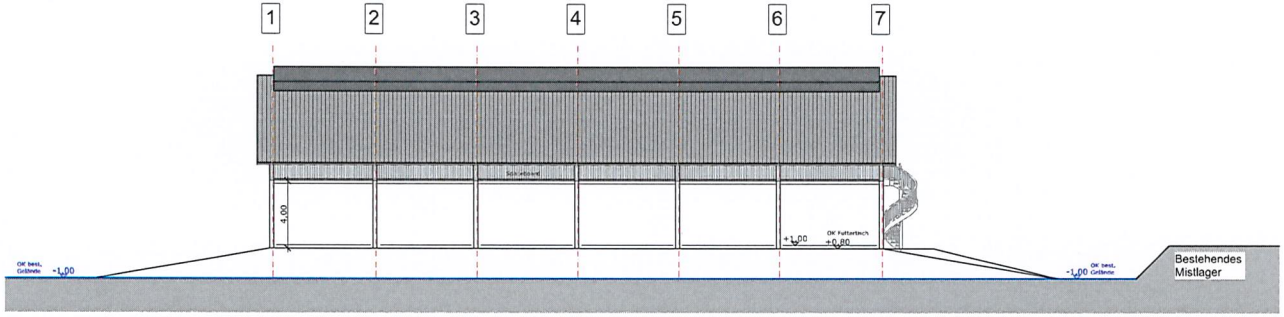
Südosten



Nordosten



Südwesten



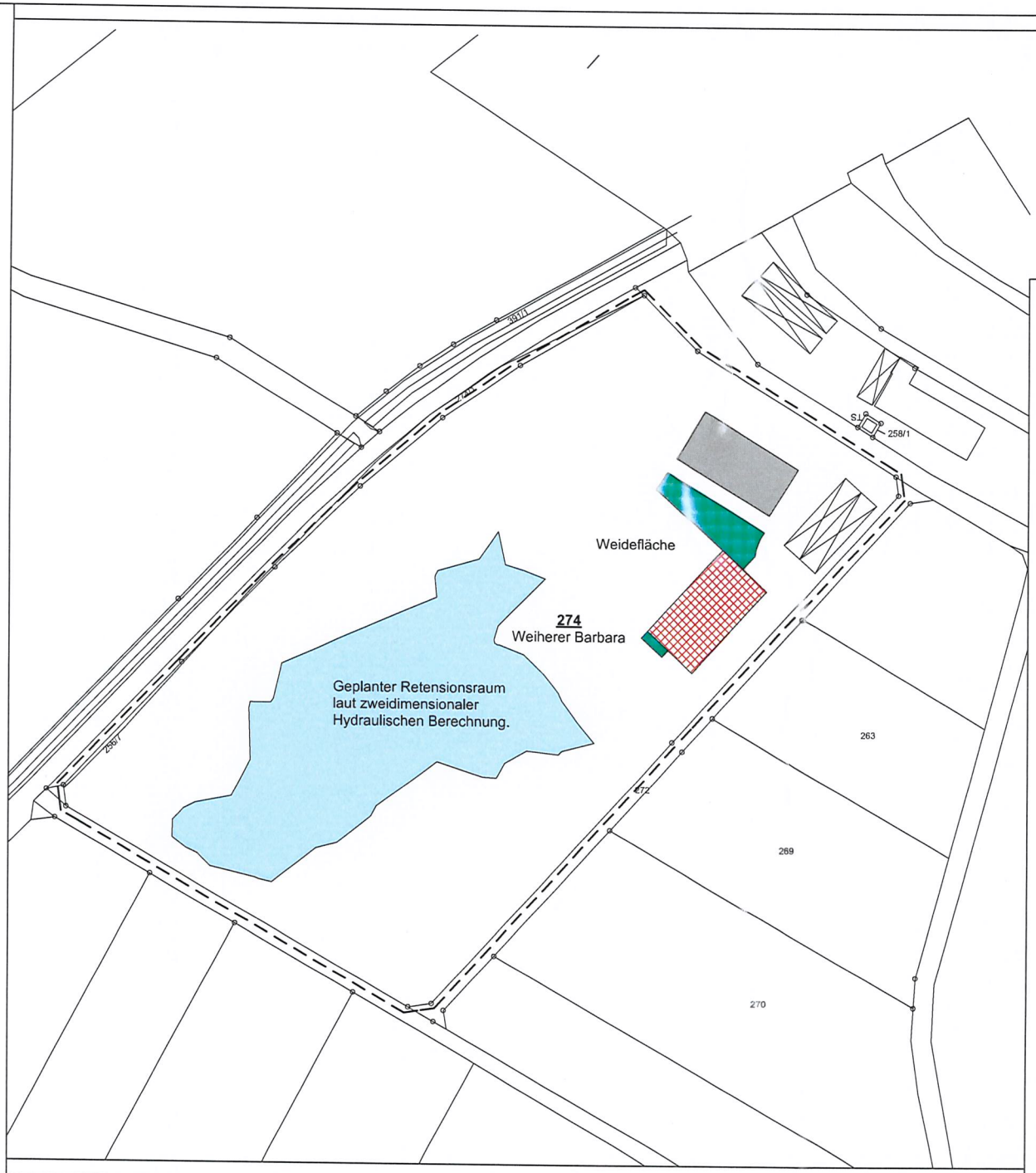
Südosten

Legende:

+0,00 OK FFB Oberkante Fertiger Fußboden	Bestand
+0,20 OK RDH Oberkante Rohdecke	Neubau
±0,00 OW Bank. Gelände	Ausgleichsfläche
Anbau	
Stallbau	

Planart	EINGABEPLAN M 1 : 100
Planinhalt	Ansichten * Schnitt
Bauvorhaben Bauart	Neubau eines Mutterkuhstalls Im Boden / Mossendorf , 93133 Burglengenfeld Fl-Nr. 274 , Gemarkung See
Bauherr	**Barbara Weiherer** Mossendorf 4 93133 Burglengenfeld
Nachbarn	Fl-Nr. 256 und 274/1, Landkreis Schwandorf Fl-Nr. 272, 273 und 275, Stadt Burglengenfeld

Planfertiger



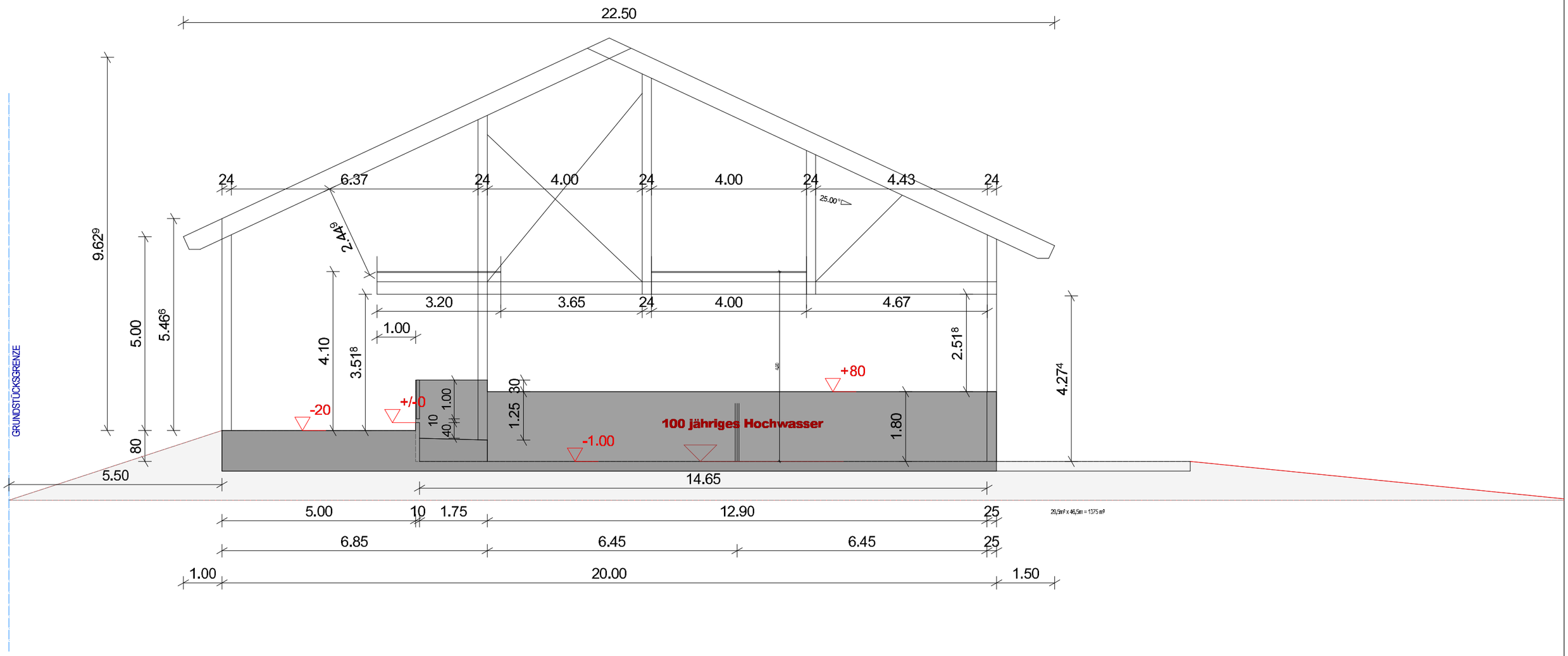
Legende

- Best. Gebäude
- Neubau
- gepl. Retensionsraum
- gepl. Ausgleichsfläche

Planart	EINGABEPLAN M 1 : 1000
Planinhalt	Lageplan
Bauvorhaben Bauort	Neubau eines Mutterkuhstalls Im Boden / Mossendorf , 93133 Burglengenfeld Fl-Nr. 274 , Gemarkung See
Bauherr	**Barbara Weiherer** Mossendorf 4 93133 Burglengenfeld
Nachbarn	Fl-Nr. 256 und 274/1, Landkreis Schwandorf Fl-Nr. 272, 273 und 275, Stadt Burglengenfeld

Planfertiger

TOP Ö 3.1


22.50
24
6.37
24
4.00
24
4.00
24
4.43
24
25.00°
2.49
9.62
5.00
5.46
4.10
3.51
1.00
3.20
3.65
24
4.00
4.67
2.51
4.27
+80
+/-0
-20
1.00
10
40
30
1.25
-1.00
100 jähriges Hochwasser
1.80
80
5.50
14.65
GRUNDSTÜCKSGRENZE
5.00
10
1.75
12.90
25
6.85
6.45
6.45
25
1.00
20.00
1.50

TOP Ö 3.2

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/201/2018 16.04.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten, FlSt.Nr. 1413 der Gem. Burglengenfeld, Am Hirtberg 5, 93133 Burglengenfeld – Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem elterlichen Grundstück „Am Hirtberg 5“ an der Maxhütter-Straße zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 24 Wohneinheiten – je 12 Wohneinheiten pro Gebäude – zu errichten.

Die Grundstücksgröße beträgt 7922 m².

Die Flächenqualität weist im Flächennutzungsplan eine bebaubare Grundstückstiefe von ca. 25m – 30m auf. Der Rest des Grundstücks ist als Grünland ausgewiesen mit teilweise Biotop, wobei dieses eingetragene Biotop von der Neubebauung nicht betroffen ist. Die Bauwerberin bezeichnet wohl daher auch Ihr Vorhaben als „Waldwohnen für Generationen“.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäude.

In Abstimmung mit der bestehenden Bebauung und der bestehenden Grundstückszufahrt werden beide Baukörper sowohl in der Länge als auch in der Höhe versetzt auf dem Grundstück angeordnet.

Ein Baukörper liegt unmittelbar in der vorbeschriebenen bebaubaren Zone und der zweite, versetzte Baukörper unmittelbar daran angrenzend dahinter.

In der Gesamtheit betrachtet fügen sich beide neuen Gebäude gut in die vorhandene Topografie mit dem Bestandsgebäude ein.

Im Vorfeld fand hierzu bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf statt.

Beide Baukörper können im Einzelplangenehmigungsverfahren eingereicht werden. Eine Bauleitplanung z.B. in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht notwendig.

In mehreren Vorgesprächen wurde dem Bauwerber die städtebauliche Situation anheimgetragen, um die Einfügung in den Bestand auch zu gewährleisten.

Die städtebauliche Qualität weist hier von der Nutzung her ein Allgemeines Wohngebiet aus und wurde ohne Bebauungsplan entwickelt. Somit hat die Bewertung nach §34 BauGB zu erfolgen, das heißt, dass Einfügungsgebot ist Planungsgrundsatz.

Dies wiederum fordert die Einfügung hinsichtlich der Ausrichtung der Baukörper, der Geschossigkeit, der Verhältnismäßigkeit, der Maßstäblichkeit zur Grundstücksgröße und in Bezug auf die städtebauliche Situation in den näheren Umgriff.

Hinsichtlich einer sinnvollen Nachverdichtung werden derartige Vorhaben auch von der Verwaltung zunächst kritisch betrachtet, um die angesprochene Einfügung auch mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme sicherzustellen.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken werden eingehalten. Durch den Versatz beider geplanter Gebäude und Abrücken von den Grundstücksgrenzen wird dem nachbarschaftlichen Interesse Rechnung getragen sowohl auf dem Plangrundstück als auch unmittelbar bei den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Die Bauherrin plant weiterhin im rückwärtigen Gebäudeteil der Wohnanlage 1 (Wohnanlage direkt an der Maxhütter-Straße) neun PKW-Stellplätze als halboffene Garage in den Hang hinein geschoben mit darüber liegendem Kinderspielplatz und „Treffpunkt“.

Die städtebauliche Situation an der Maxhütter-Straße wird gewahrt. Die Häufung von Grundstückszufahrten wird durch die Anlage von einem Grünstreifen entlang der Wohnanlage 1 zwischen dem öffentlichen Gehweg und den PKW-Stellplätzen vermieden.

Die Stellplatzverpflichtung nach der Stellplatzsatzung von Wohneinheiten ist erfüllt und planerisch aufgezeigt. Bei jeweils 12 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze nachzuweisen, die die Bauherrin mit jeweils 12 PKW Stellplätzen je Gebäude zugeordnet und neun weitere Stellplätze rückwärtig hinter der Wohnanlage 1 in den Hang hinein gebaut, vier weitere PKW-Stellplätze sind entlang der Maxhütter-Straße aufgereiht.

Beide Hauptbaukörper weisen eine Breite von 11,61m x 32m auf. Durch eine geschickte Grundrisswahl wird das Erd- und 1. Obergeschoss um ca. 1,5m breiter.

Eine Kombination mit Terrassen und Balkonen verleiht der jeweiligen Fassade durch eine geschickte versetzte Anordnung einen lebendigen Charakter.

Beide Gebäude weisen ein Walmdach auf.

In der Wohnanlage 1 (entlang der Maxhütter-Straße) befinden sich insgesamt 12 Wohungen

- im Erdgeschoss:
  zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 72m²
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 1. OG:
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 83m²
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 2. OG:
  zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 61m²
  zwei Vierzimmer-Wohnungen mit je 91m²

In der Wohnanlage 2 befinden sich ebenfalls insgesamt 12 Wohnungen wie folgt:

- im Erdgeschoss:
  zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 72m²
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 1. OG:
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 83m²
  zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 2. OG:
  zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 61m²
  zwei Vierzimmer-Wohnungen mit je 91m²

In Bezug auf das Einfügungsgebot wird desweiteren die Grund- und Geschossflächenzahl nach §17 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) herangezogen, gültig für Allgemeine Wohngebiete mit GRZ max. 0,6 und GFZ max. 1,2. Dies wird eingehalten. Geplant sind eine GRZ einschließlich des Bestandes von 0,26 und die GFZ beträgt 0,35.

Mit Bezugspunkt auf das Erdgeschoss weist die Wohnanlage 1 eine Höhe gegenüber dem öffentlichen Gehweg in der Maxhütter-Straße von 12,80m auf und das rückwärtige Gebäude eine Höhe von 12,95m.

Durch die Erhaltung des Bestandsgeländes um die beiben geplanten Gebäude herum ergibt sich eine optisch wahrnehmbare Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen.

Zum Bauantrag ist jeweils noch ein Außenanlagenplan vorzulegen, der die Grünflächengestaltung mit dem Bestand erfassen soll sowie die erforderlichem Versickerungsmulden für das Oberflächenwasser.

Das Grundstück soll entlang der Haupterschließungsstraße wie im Plan aufgezeigt mit einzelnen Bäumen bepflanzt werden.

Bei beiden Gebäuden handelt es sich um die Gebäudeklasse 4, so dass nach der Geschäftsordnung die Bauanträge dem Stadtrat vorzulegen sind.

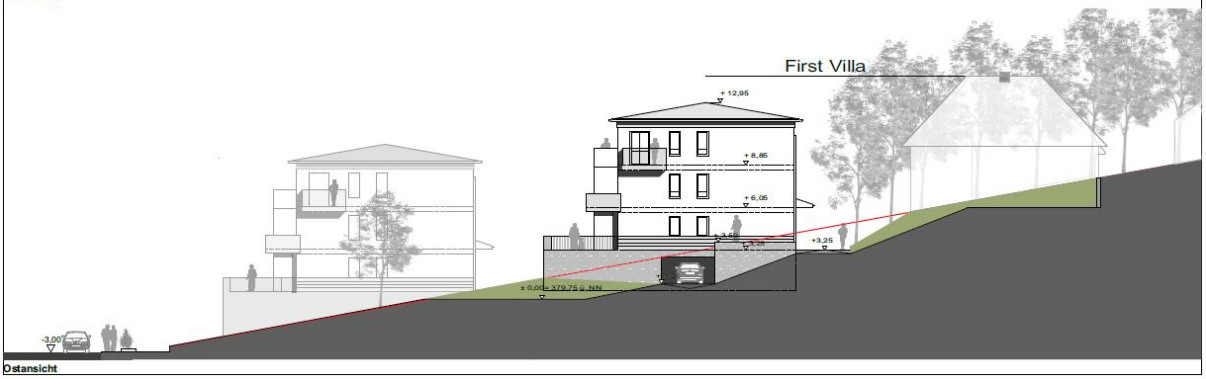
Unabhängig von einer evtl. umweltrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Prüfung, die von Seiten des Landratsamts Schwandorf erfolgt, empfiehlt die Verwaltung für die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrgeschosswohnungsbauten das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag BUV:

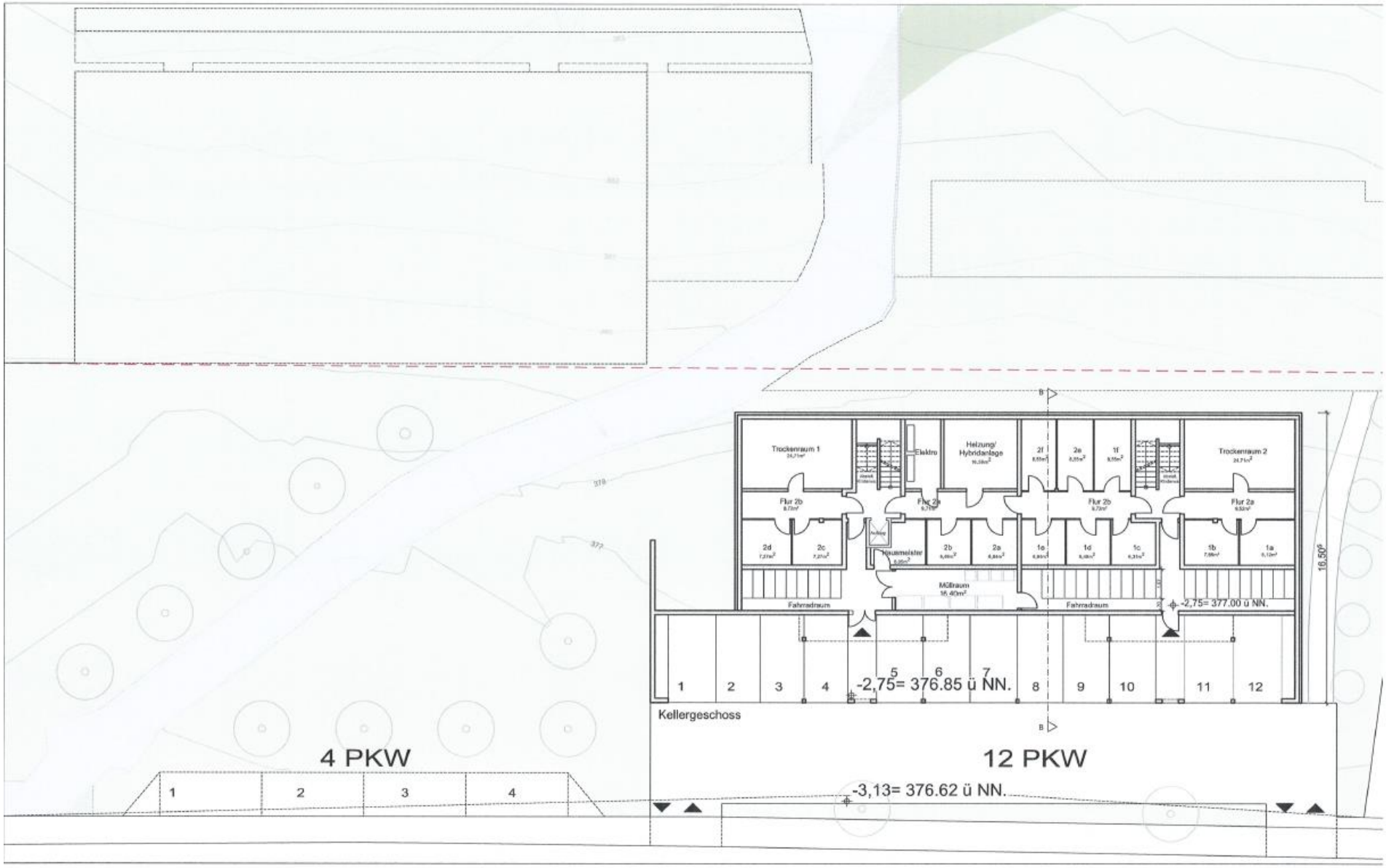
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten auf dem FlSt.Nr. 1413 der Gem. Burglengenfeld, Am Hirtberg 5, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

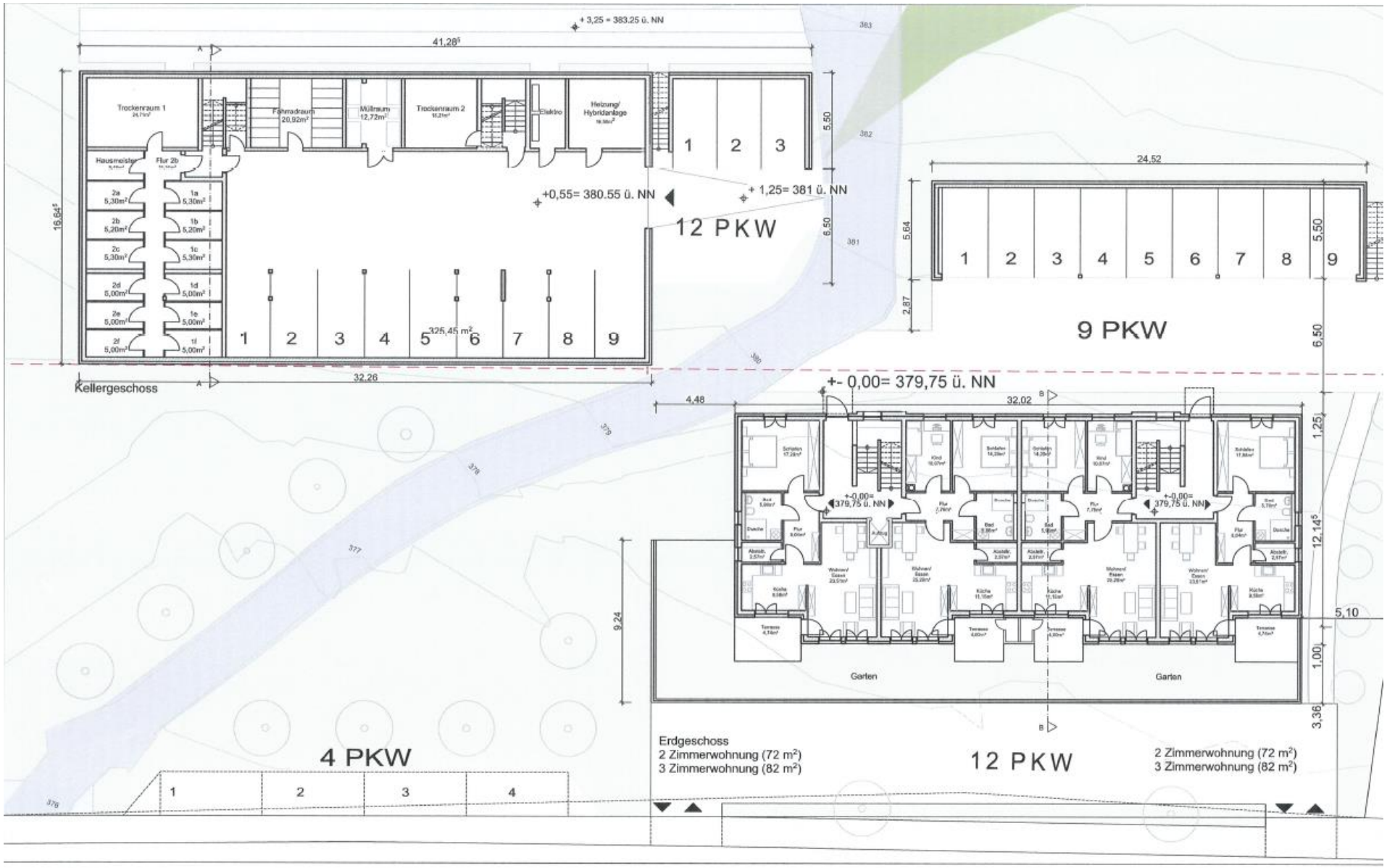
Nordansicht
Südansicht

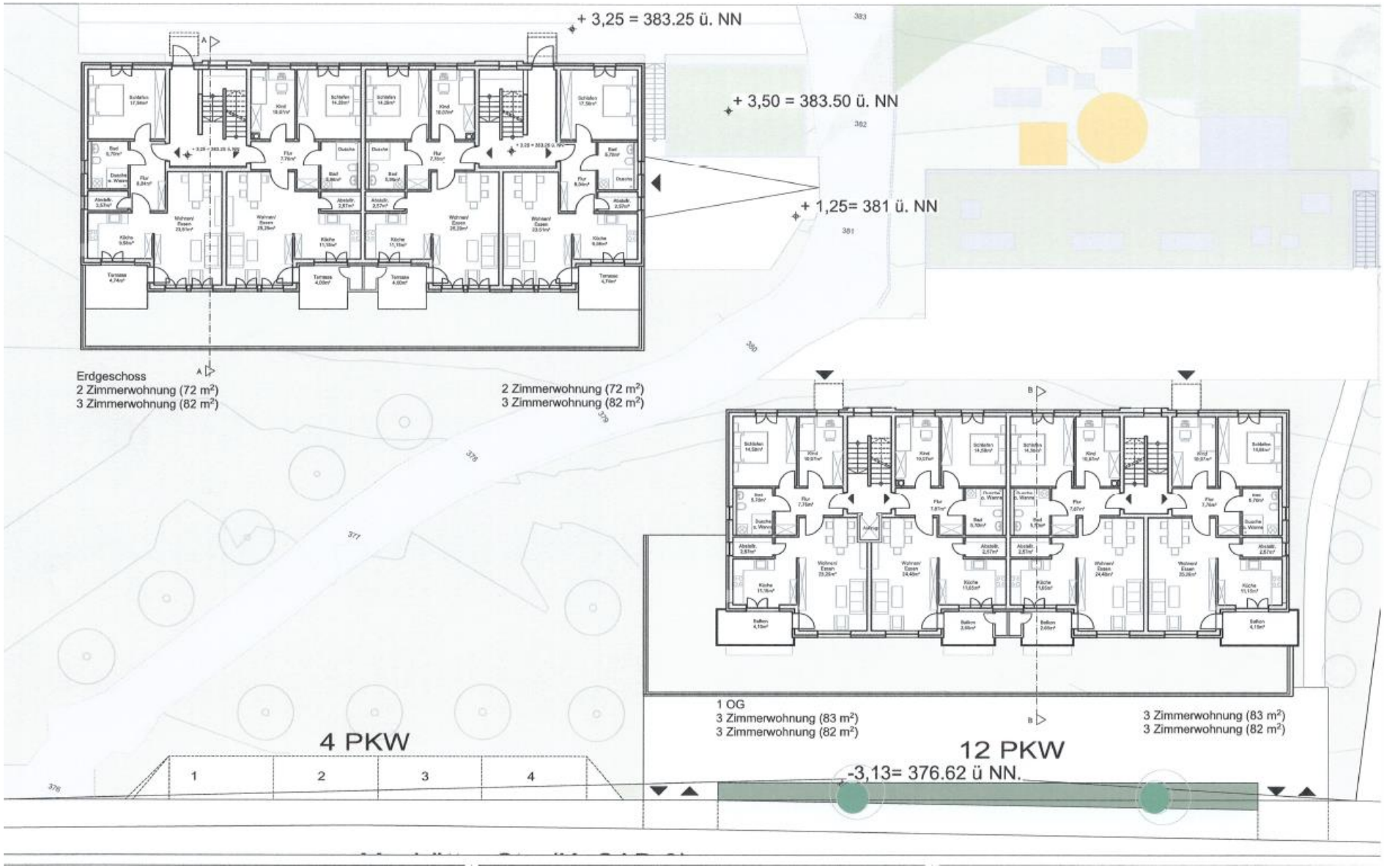
Westansicht

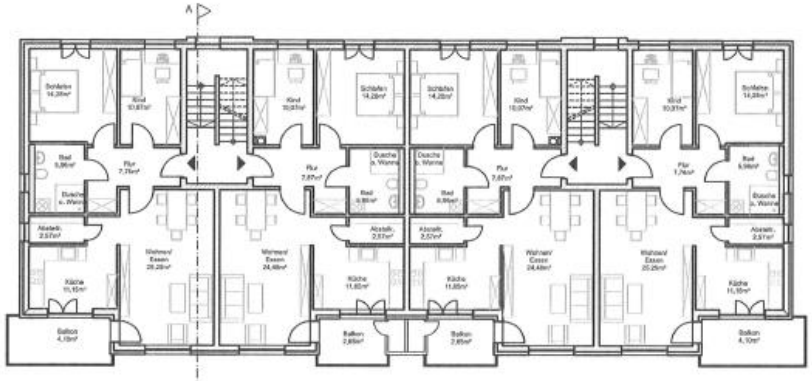


Ostansicht

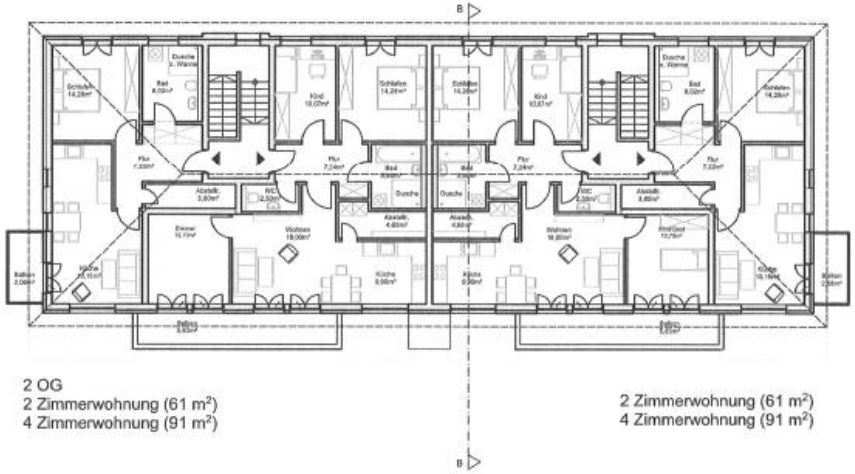

Trockenraum 1
Elektro
Heizung/
Hybridanlage
2f
2e
1f
Trockenraum 2
Flur 2b
Flur 2a
Flur 2b
Flur 2a
2d
2c
Hausmeister
2b
2a
1e
1d
1c
1b
1a
16,50°
Mülraum
Fahrradraum
Fahrradraum
-2,75= 377.00 ü NN.
1
2
3
4
5
6
7
-2,75= 376.85 ü NN.
8
9
10
11
12
Kellergeschoss
4 PKW
12 PKW
1
2
3
4
-3,13= 376.62 ü NN.


+ 3,25 = 383.25 ü. NN
41,28
Trockenraum 1
Fahrradraum 20,92m²
Müllraum 12,72m²
Trockenraum 2
Elektro
Heizung/ Hybridanlage
Hausmeister
Flur 2b
2a 5,30m²
2b 5,20m²
2c 5,30m²
2d 5,00m²
2e 5,00m²
2f 5,00m²
1a 5,30m²
1b 5,20m²
1c 5,30m²
1d 5,00m²
1e 5,00m²
1f 5,00m²
+0,55= 380.55 ü. NN
+ 1,25= 381 ü. NN
12 PKW
325,45 m²
16,64
5,50
6,50
32,26
Kellergeschoss
24,52
5,64
2,87
9 PKW
+- 0,00= 379,75 ü. NN
4,48
32,02
12,14
1,25
5,10
1,00
3,36
9,24
Garten
Garten
Erdgeschoss
2 Zimmerwohnung (72 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
12 PKW
2 Zimmerwohnung (72 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
4 PKW


+ 3,25 = 383.25 ü. NN
+ 3,50 = 383.50 ü. NN
+ 1,25= 381 ü. NN
Erdgeschoss
2 Zimmerwohnung (72 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
2 Zimmerwohnung (72 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
1 OG
3 Zimmerwohnung (83 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
3 Zimmerwohnung (83 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)
4 PKW
1
2
3
4
12 PKW
-3,13= 376.62 ü NN.

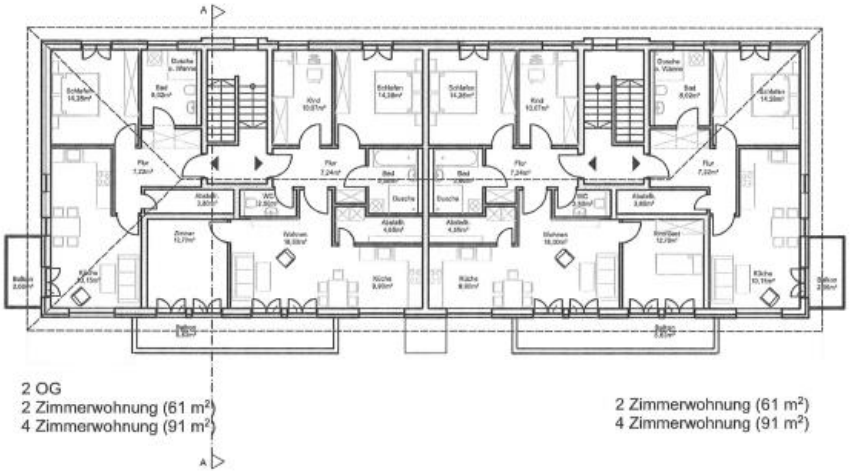


1 OG
3 Zimmerwohnung (83 m²)
3 Zimmerwohnung (82 m²)



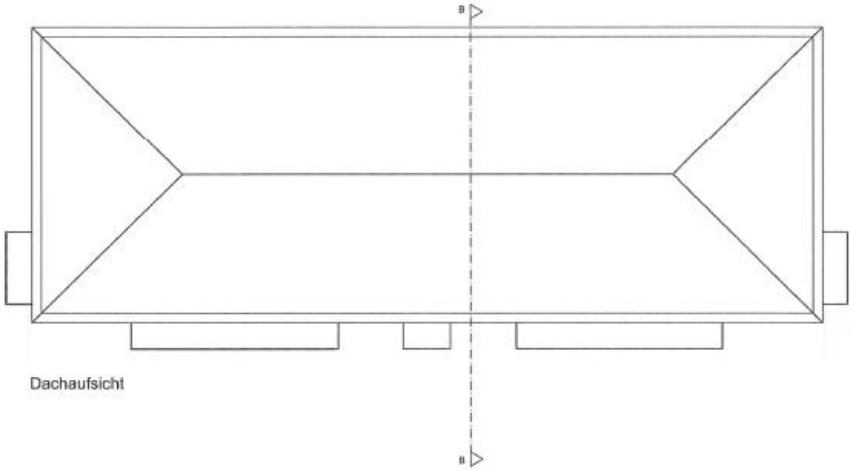
2 OG
2 Zimmerwohnung (61 m²)
4 Zimmerwohnung (91 m²)

2 Zimmerwohnung (61 m²)
4 Zimmerwohnung (91 m²)



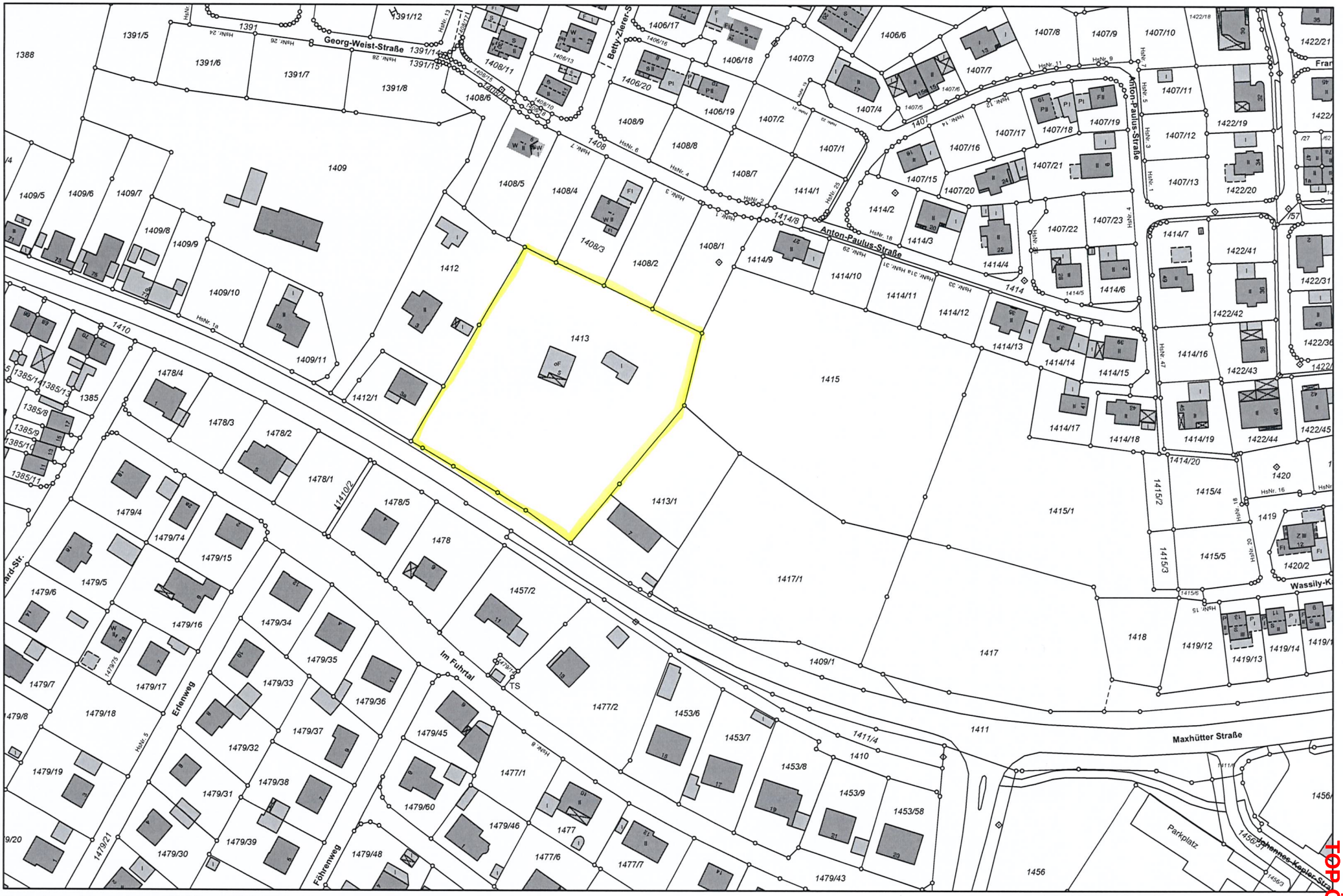
2 OG
2 Zimmerwohnung (61 m²)
4 Zimmerwohnung (91 m²)

2 Zimmerwohnung (61 m²)
4 Zimmerwohnung (91 m²)



Dachaufsicht

Alte Villa
Biotop
6 WE
6 WE
12 PKW
Tischtennis
Gemeinsamer Treffpunkt /Kinderspielplatz
9 PKW
Grenze Flächenutzungsplan
Grenze Flächenutzungsplan
6 WE
6 WE
Garten
Garten
4 PKW
12 PKW
Maxhütter Str. (Kr SAD 8)



Gedruckt von faltermeiersu auf WK56 an \\SRVAPP01\Samsung Bauamt X4300 Series am 30.04.2018 um 09:18.

Gemarkung(en): Burglengenfeld (4783)

Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

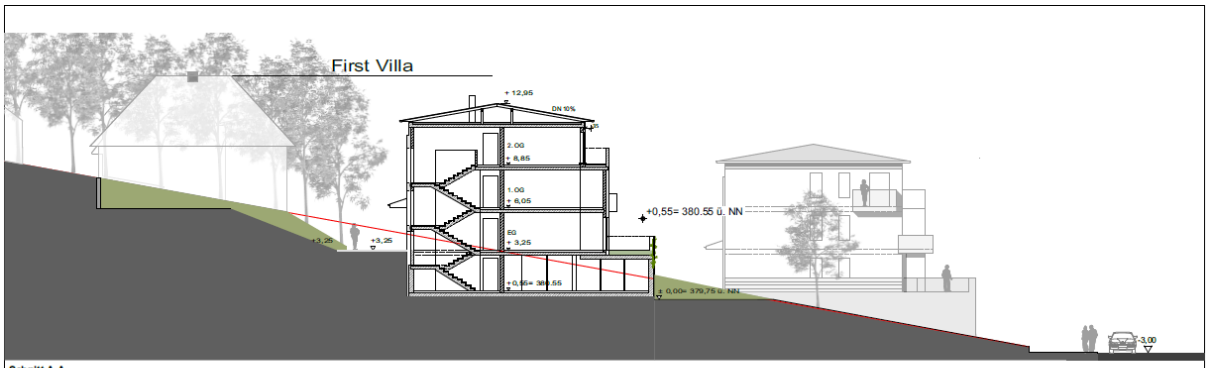
w³GEOportal

M = 1 : 2000

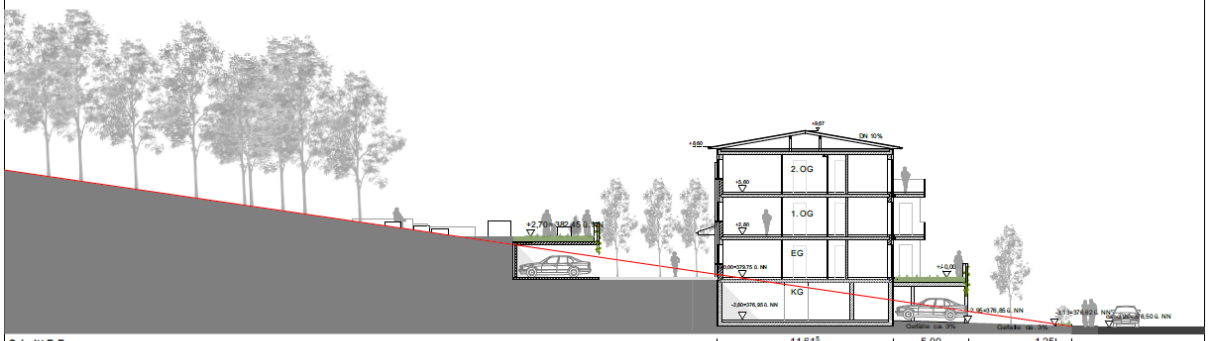
0 50 100 m

TOP Ö 3.2

Biotop
Spielen/Treffen
Alte Villa
17 m
Maxhütter Str.



Schnitt A-A



Schnitt B-B