



# BRETZFELD

DAS TOR ZUM  
HOHENLOHER LAND

Tischvorlage Nr. 48/2022 zur  
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.07.2022

---

**TOP 1:** Baugesuch  
I) Flächenauffüllung, Produktions- und Montagehalle, Büro- und Sozialräume  
und Betriebswohnung auf Flst. 653/7, Otto-Lilienthal-Straße, Bretzfeld-  
Schwabbach  
(BBPl; AAB-Antrag)

---

**Amt: Bauamt**

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb Datum: 18.07.2022

---

Kontierung:

Kosten: Zukünftige jährl. Abschreibung:

Planansatz inkl. VE: Planansatz lfd. Jahr:

---

## I. Sachverhalt

Der Antrag auf Flächenauffüllung, Produktions- und Montagehalle, Büro- und Sozialräume und Betriebswohnung auf Flst. 653/7, Otto-Lilienthal-Straße in Bretzfeld-Schwabbach ist am 23.06.2022 bei der Gemeinde Bretzfeld eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich „Schwabbach-Nord“, rechtskräftig seit dem 12.09.2008.

Durch die geänderte Aufteilung der Flurstücke ist die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe nicht einzuhalten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist hier mit 237,80NN geplant. Bei Betriebsgebäuden sind Dächer bis 6° extensiv zu begrünen. Da hier eine Photovoltaikanlage auf das Dach soll, wird eine Befreiung von der Dachbegrünung benötigt. Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf max. 7m betragen. Zusätzlich zu der Zufahrt sind noch 6 Wohnmobilstellplätze mit Zufahrt über die Straße geplant.

Bei der Wohnung im Obergeschoss wird von der Verwaltung vorausgesetzt, dass es sich um eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind handelt. Ausnahmen davon sind nicht zulässig. Die Verwaltung schlägt vor, die Wohnung als Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zuzulassen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat ebenso den notwendigen Befreiungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, der Dachbegrünung und den Anschluss an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche zuzustimmen.

## **II. Beschlussvorschlag**

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwabbach-Nord“ für die Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe, die extensive Dachbegrünung, den befestigten Anschluss an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche sowie der Ausnahme für die Betriebsleiterwohnung für die Flächenauffüllung, Produktions- und Montagehalle, Büro- und Sozialräume und Betriebswohnung auf Flst. 653/7, Otto-Lilienthal-Straße in Bretzfeld-Schwabbach wird zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Anlage: Pläne