



---

Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

## **Abriss und Neubau Gerätehalle Fahrzeughalle**

auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr  
Nägelseestraße 1  
97816 Lohr  
FL.NR. 4748

## **Bauunterlagen**

Staatliches Bauamt Würzburg

Regierung von Unterfranken

Hartmut Schmitt  
Würzburg, den

Würzburg, den



---

Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Erläuterungsbericht

- Allgemeines
- Öffentlich-rechtliche Belange
- Baubeschreibung

### 2. Planunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 1000
- Lageplan M 1: 250
- Grundriss, Schnitt, Ansichten M 1: 100



Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

## 1. Erläuterungsbericht

### Allgemeines

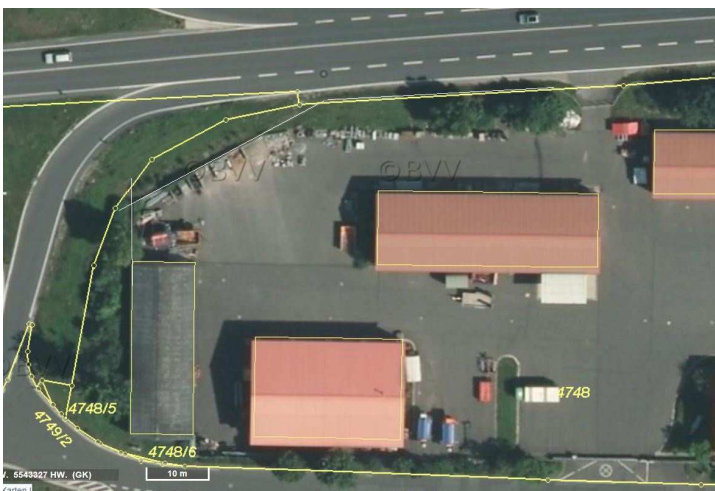
Die Straßenmeisterei Lohr betreut insgesamt ca. 410 km Bundes- und Staatsstraßen im Landkreis Main-Spessart.

Die Straßenmeisterei ist eine Liegenschaft des Bundes. Die Nebenanlage ist nach § 1 Abs. 4 (4) FStrG Bestandteil der Straße und dient überwiegend den Aufgaben der Straßenbauverwaltung der Bundesfern- und Staatsstraßen (Gemeinschaftsaufwand).

In der Liegenschaft befinden sich Büro- und Werkstattgebäude, eine Salzhalle, eine große Gerätehalle, eine Fahrzeughalle sowie eine offene Gerätehalle.

Diese offene Gerätehalle Baujahr 1971 dient als Unterstellhalle für Fahrzeuge und Geräte. Die Abmessungen dieser alten Halle entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die vorhandenen Fahrzeuge und Geräte (v. a. für 3-Achs-Lkw mit Streuer und Pflug etc.). Eine Sanierung und Anpassung an die benötigten Mindestmaße ist nicht wirtschaftlich.

Es ist daher aus betriebstechnischen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich, als Ersatz für die vorhandene Unterstellhalle eine neue Fahrzeug- und Gerätehalle zu errichten, die hinsichtlich den Mindestabmessungen den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Meistereien (RAM) entspricht.





Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

## Öffentlich-rechtliche Belange

### Bauplanungsrecht (BauGB)

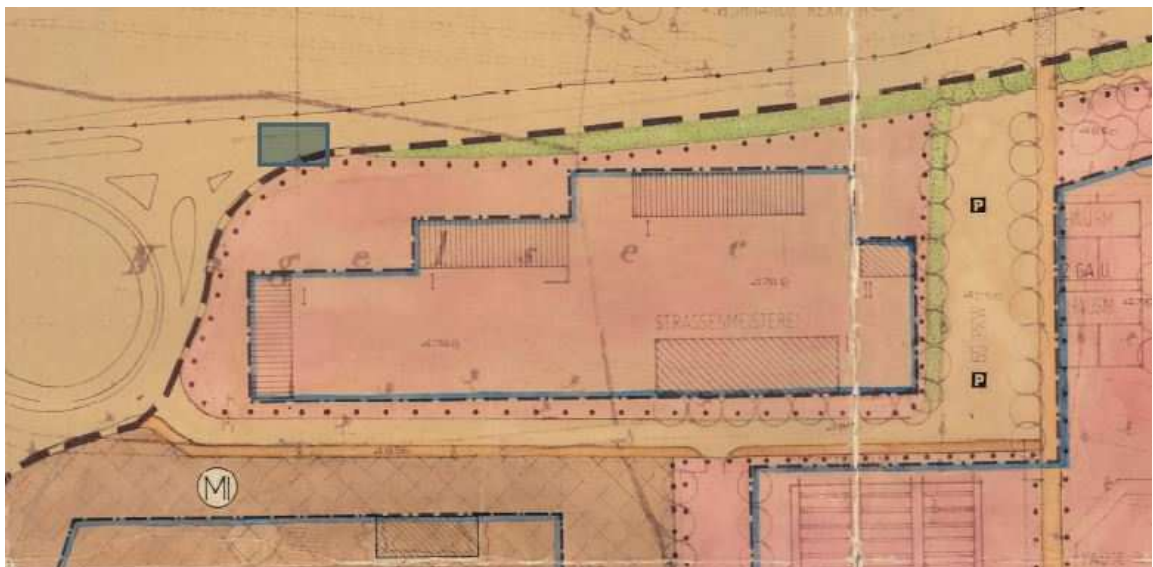
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nägelseegebiet-Süd“ vom 1971.  
Das Baugebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

In diesem Bebauungsplan ist eine Baugrenze festgesetzt. Entlang dieser Baugrenze verläuft die westliche Außenkante der bestehenden Fahrzeughalle

Die westliche Außenwand des Neubaus liegt über der Baugrenze. Das Gebäude überschreitet dann diese Baugrenze um ca. 4,30 m.

Von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes kann nach Art. 31 BauGB befreit werden, weil durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stadt Lohr und das Landratsamt Main-Spessart haben im Rahmen einer Vorabfrage dieser Überschreitung zugestimmt.





Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

### Straßenbaurecht und Bauordnungsrecht

Nach Art. 2 Nr.4 BayStrWG gehören zu den Straßen auch ihre Nebenanlagen wie z.B. Dienstwohngebäude und Meistereien. Deren Errichtung und Vorhaltung gehört zur Straßenbaulast des Freistaates Bayern.

Das Baurecht für die vorliegende Planung wird nach Art. 36 BayStrWG i.V. mit § 73 VwVfG in Form einer Plangenehmigung bei der Regierung von Unterfranken beantragt.

Da das BayStrWG keine Aussagen zur Ausführung von Hochbauten trifft, wird für den Neubau der Streugutlagerhalle ersatzweise die Bayerische Bauordnung herangezogen.

Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in einem Mischgebiet 0,5 H, jedoch mindestens 3,00 m. Sie dürfen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Abstandsflächen werden eingehalten, sie liegen bei einer Wandhöhe von 5,60 m und einem Abstand von ca. 4,00 m von der Grenze fast vollständig auf dem eigenen Grundstück, s. Lageplan M 1:200.

### Immissionsschutz

Durch den Abbruch der alten und den Bau der neuen Fahrzeughalle wird die Anzahl der Fahrzeuge in der Straßenmeisterei nicht erhöht. Die Emissionen bleiben unverändert, da keine zusätzlichen Fahrten stattfinden.

### Naturschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Die Baufläche der geplanten Halle greift in einen Gehölzbestand ein. Um eine Schädigung von heckenbrütenden Vogelarten zu vermeiden, dürfen die Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Die Rodungsarbeiten werden in diesem Zeitraum ausgeführt.

### Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung saP

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist in unserem Fall kein Gutachten notwendig.



Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

## Baubeschreibung

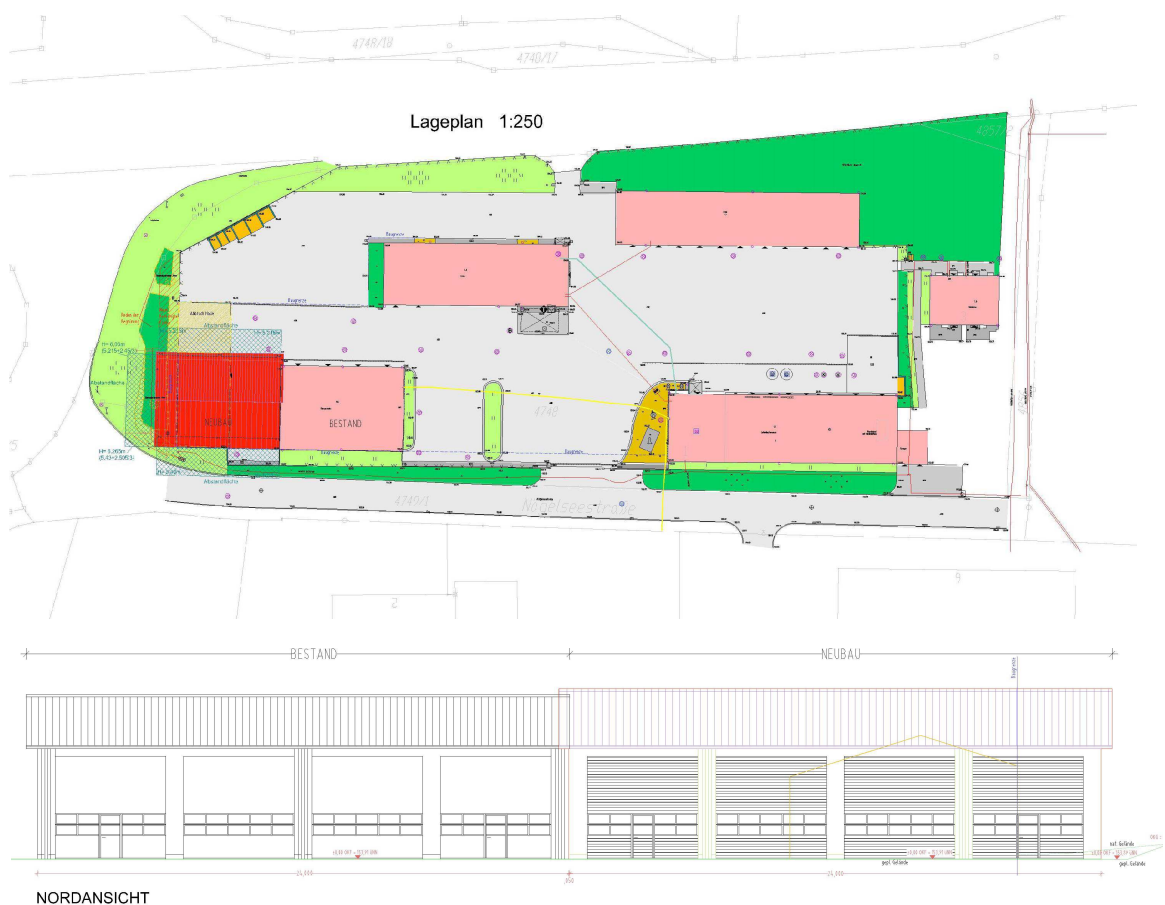
Die geplante Baumaßnahme umfasst:

1. Abbruch der bestehenden Gerätehalle
2. Neubau der Fahrzeughalle
3. Anpassung der Hoffläche mit Oberflächenbefestigung als Asphalt

### 1. Abbruch der bestehenden Gerätehalle

Die bestehende Gerätehalle muss komplett abgerissen und entsprechend der Vorschriften entsorgt werden, da sie nicht mehr den Richtlinien der RAM entspricht.

### 2. Neubau einer Fahrzeughalle





Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Lohr, Nägelseestraße 1, FL.NR. 4748

Die neue Fahrzeughalle hat eine Länge von 24,00m, eine Breite von 16,40m und eine Firsthöhe von 7,85m.  
Sie wird unmittelbar an die bestehende Fahrzeughalle angebaut.  
Um eine einheitliche Traufhöhe an der Nägelseestraße zu erhalten wird das Dach um 1,90m vorgezogen, der restliche Dachüberstand beträgt 50cm.

- Fundamentierung: Streifen- und Einzelfundamente nach Statik
- Bodenplatte: Stahlbetonbodenplatte nach Statik
- Tragkonstruktion: verzinkte Stahltragkonstruktion
- Außenwände: verputzte und gestrichene Gasbetonwandelemente
- Tore: 4 Sektionaltore mit 4,60m x 5,00m
- Türen: 1 Stahlblechtüre 1,01m x 2,135m
- Fenster: 4 Fensterbänder 4,01m x 0,80m mit Kippfunktion
- Dachdeckung: Sandwichelemente (100-120mm) mit Lüfterfirst und Stahlunterkonstruktion
- Dachrinnen: halbrund an den Bestand angepasst
- Fußweg um Halle: Schotter 1,00m breit
- Zaun: Neuer Zaun an Bestand angepasst
- Entwässerung: Schwerlastrinnen mit Anschluss an best. Kanal

### 3. Anpassung der Hoffläche

Durch den Neubau der Fahrzeughalle wird es notwendig die Hoffläche zu vergrößern. Es muss dadurch ein Teil der Grünfläche gerodet werden. Die Befestigung erfolgt mit Asphalt.