



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
23.03.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen" (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/123 der Gemarkung Niederschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	028/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	05.04.2022	öffentlich	beschließend	028/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen" (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/123 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kohlweg“ in Bezug auf die Höhenlage baulicher Anlagen, der Dachneigung sowie zur Bauweise nach § 22 BauNVO wird zugestimmt.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 30 i.V.m. § 31 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- . Bebauungsplan „Wohngebiet Kohlweg“¹

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist am 07.01.1999 in Kraft getreten.

Das Verfahren zur 8. Änderung wurde nach Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Schlema vom 16.09.1999 nicht weiter betrieben.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.08.2016 vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schlema als Satzung beschlossen. Eine Inkraftsetzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes durch

öffentliche Bekanntmachung erfolgte bislang nicht, da dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot bislang nicht entsprochen werden kann. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Bebauungsplan wurde ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt – im FNP ist diese Fläche bislang als Mischgebiet nach § 6 BauNVO bzw. Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt; eine Änderung der Flächen ist im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens zum FNP geplant.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/123 der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt das geplante Wohnhaus eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 222 m². Es ist je eine Wohneinheit im Erd- und im Obergeschoss vorgesehen. Als oberer Abschluss ist ein mit 25° gleichgeneigtes Satteldach (Pfettendach) geplant. Die innere Erschließung des Wohnhauses erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.

Bauplanungsrecht

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Da sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kohlweg“¹ befindet, ist dessen Zulässigkeit bauplanungsrechtlich nach den §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Festsetzungen des Bebauungsplanes¹

Art der baulichen Nutzung:

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind hier Wohngebäude allgemein zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Es sind Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

→ das Vorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Maß der baulichen Nutzung:

maßgebliche Fläche des Baugrundstückes gemäß Angaben Bauantrag	621 m ²
festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
zulässige Grundfläche	248 m ²
geplante Grundfläche	239 m ²
festgesetzte Geschossflächenzahl(GFZ)	1,2
zulässige Geschossfläche	745 m ²
geplante Grundfläche	< 745 m ²

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit drei Vollgeschossen + ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss festgesetzt. → geplant sind 2 Vollgeschosse gem. § 90 Abs. 2 SächsBO.

Bauweise:

Abweichungen von den Festsetzungen ¹

Für die Baufläche ist im Bebauungsplan Stand 7. Änderung eine „geschlossene Bauweise“ nach § 22 BauNVO festgesetzt. In der noch nicht in Kraft gesetzten 9. Änderung des Bebauungsplanes ¹ ist für die Baufläche eine offene Bauweise festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 3 BauNVO werden in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Neben der erstmaligen Aufstellung erfasst § 33 BauGB die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes. Ein bestehender Bebauungsplan entfaltet also nicht in dem Sinne eine Sperrwirkung, dass ein seine Festsetzungen nicht beachtendes Vorhaben allenfalls im Wege der Befreiung zugelassen werden könnte. Die in dem Änderungs- oder Ergänzungsverfahren geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes können sich über § 33 BauGB zu Gunsten eines Vorhabens auch gegen einen gültigen Bebauungsplan durchsetzen. *Quelle: Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg*

Die Hauptfirstrichtung ist in Richtung Ost-West festgesetzt. → Das Vorhaben entspricht dieser Festsetzung.

Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 50° festgesetzt → ***Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von 25° geplant.***

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem mittleren Straßenniveau der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. des geplanten Entwässerungskanals dies erfordert, wenn auf der Bergseite des Gebäudes eine Sockelhöhe von weniger als 0,20 m entstände oder wenn im Untergeschoss eine Garage integriert ist und das Garagentor zur Talseite des Baugrundstückes weist.

Nach überschlägiger Berechnung auf Grundlage des vorliegenden Lageplanes zur Genehmigungsplanung ist einzuschätzen, dass sich die ***Oberkante (OK) des geplanten Fertigfußbodens im Erdgeschoss > 1,5 m über der grob gemittelten OK Erschließungsstraße*** (Panoramastraße) liegt. Eine den vorgenannten Ausnahmetatbestand rechtfertigende Begründung ist den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Demnach ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Ferner liegt den eingereichten Unterlagen ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bei. Demnach sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von ca. 0,9 m auf dem Baugrundstück geplant. Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ¹ sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m Höhe nur ausnahmsweise zulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Da die geplante Geländeregulierung im Zusammenhang mit dem beantragten Neubau steht, dürfte ein Antrag nach § 31 Abs. 1 bzw. 2 BauGB diesbezüglich entbehrlich sein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beantragte „offene Bauweise“ im Rahmen des § 33 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann → erfordert keinen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Da es jedoch hinsichtlich der abweichenden Höhenlage der baulichen Anlage und der Dachneigung ohnehin eines Befreiungsantrages bedarf, sollte allen drei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ¹ im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Eine Anerkennung des Antragstellers nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann somit entfallen.

Erschließung (*verkehrlich*)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 306/123 liegt in an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 74.1 „Panoramastraße“.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug ALK + Auszug Bebauungsplan + Lageplan + Schnitt + Ansichten

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)