



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
12.07.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Anbau an ein Wohnhaus - 1. Tektur" (Bergstraße 4a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 376/17 der Gemarkung Oberschlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	072/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2022	öffentlich	beschließend	072/2022/60
<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 "Anbau an ein Wohnhaus" - 1. Tektur (Bergstraße 4a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 376/17 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen.**

**Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“ in Bezug auf eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wird zugestimmt.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 30 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 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 „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“.  
Der Bebauungsplan ist am 25.06.2014 in Kraft getreten.

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt die 1. Tektur zum Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus Bergstraße 4a auf dem Grundstück Flurstücknummer 376/17 der Gemarkung Oberschlema vor.

Das Wohnhaus Bergstraße 4a ist der westliche Teil des Doppelhauses Bergstraße Nr. 4a/4b. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll das Gebäude im Bereich der Westfassade durch einen 1-geschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der geplante Anbau bietet Platz für zwei Büroräume, einen Besprechungsraum, eine Teeküche sowie einen nicht überdachten Kfz-Stellplatz; die geplanten Nutzungen werden vom Keller-/Garagengeschoss des Wohnhauses erschlossen. Zudem soll auf dem geplanten Anbau eine Terrasse entstehen, welche vom Erdgeschoss der Doppelhaushälfte Bergstraße Nr. 4a erschlossen wird.

#### Beschlusslage:

Mit Beschluss-Nr. 221/2022-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 04.01.2022 dem Bauantrag „Anbau an Wohnhaus“ (Bergstraße 4a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 376/17 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“ in Bezug auf eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wurde zugestimmt.

#### **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 o.g. Grundstück Flurstücknummer 376/17 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“ befindet, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB.

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 Bebauungsplanes**

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche des in Rede stehenden Grundstückes ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohngebäude sind in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Fläche des Baugrundstückes 377 m<sup>2</sup>

Für die betreffende Baufläche ist festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6	entspricht 226 m <sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche
	vorhandene und geplante Grundfläche ca. 165 m <sup>2</sup>
	Gehwege ca. 40 m <sup>2</sup>
	<u>Zufahrt, Stellplatz</u> ca. 38 m <sup>2</sup>
	Summe ca. 242 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0	entspricht 377 m <sup>2</sup> Geschossfläche
Zulässige Zahl der Vollgeschosse	II

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Demnach darf die zulässige Grundfläche (226 m<sup>2</sup>) durch die Grundflächen der Zufahrt mit Stellplatz (ca. 38 m<sup>2</sup>) bis zu einer Grundfläche von max. 302 m<sup>2</sup> überschritten werden.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nach § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht überschreiten. Der beantragte Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze nach Westen um ca. 4,5 m. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch den im Januar 2022 im Stadtentwicklungsausschuss thematisierte Anbau (Beschluss-Nr. 221/2022-SEA) beträgt ca. 1,75 m. Insofern bedarf es einer weiteren Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“ nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der im Rahmen der 1. Tektur zur Genehmigung beantragte Anbau bleibt lediglich (ca.) 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze mit der Ortsstraße auf dem Baugrundstück zurück. Die auf das beantragte Vorhaben bezogene städtebauliche Situation ergibt eine vordere, der Bergstraße zugewandte fiktive Grenze, welche durch die vorhandenen Hauptnutzungen (Wohngebäude) nicht überschritten wird. Derart ist festzustellen, dass keines der Wohngebäude, mit Ausnahme des Wohngebäudes Bergstraße 2a, die festgesetzte Baugrenze überschreitet.



Foto – Ansicht Bergstraße von Süd

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

1- ALK + B-Plan + Lageplan + 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.)