



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

## Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **041/2023/60**  
Status: **öffentlich**  
Einreicher: **Bauamt/**  
Datum: **18.04.2023**

**Gegenstand:** Beschluss zum Bauantrag "Anbau an eine Werkhalle" (Wachbergstraße 15) auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/21 der Gemarkung Alberoda

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
<b>Ortschaftsrat Alberoda</b>		<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>02.05.2023</b>	<b>öffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

### Beschlussvorschlag:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Anbau an eine Werkhalle" (Wachbergstraße 15) auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/21 der Gemarkung Alberoda zuzustimmen.**

**Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 7.2 des Bebauungsplanes Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda zur Begrünung der Flachdächer wird zugestimmt.**

### rechtliche Grundlagen:

- . § 30 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema  
in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Bebauungsplan Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda <sup>1</sup>  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 13.04.2005 rechtsverbindlich.

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Anbaus an einer bestehenden Werkhalle (Wachbergstraße 15) auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/21 der Gemarkung Alberoda vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist die Erweiterung der bestehenden Werkhalle durch einen 1-geschossigen Anbau an der Westfassade geplant. Die Grundfläche der Werkhalle soll um ca. 103 m<sup>2</sup> auf 1.381 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Erweiterungsfläche dient zu Lagerzwecken. Die Höhe des Anbaus beträgt ca. 4,75 m (OK Gelände bis OK Attika Flachdach).

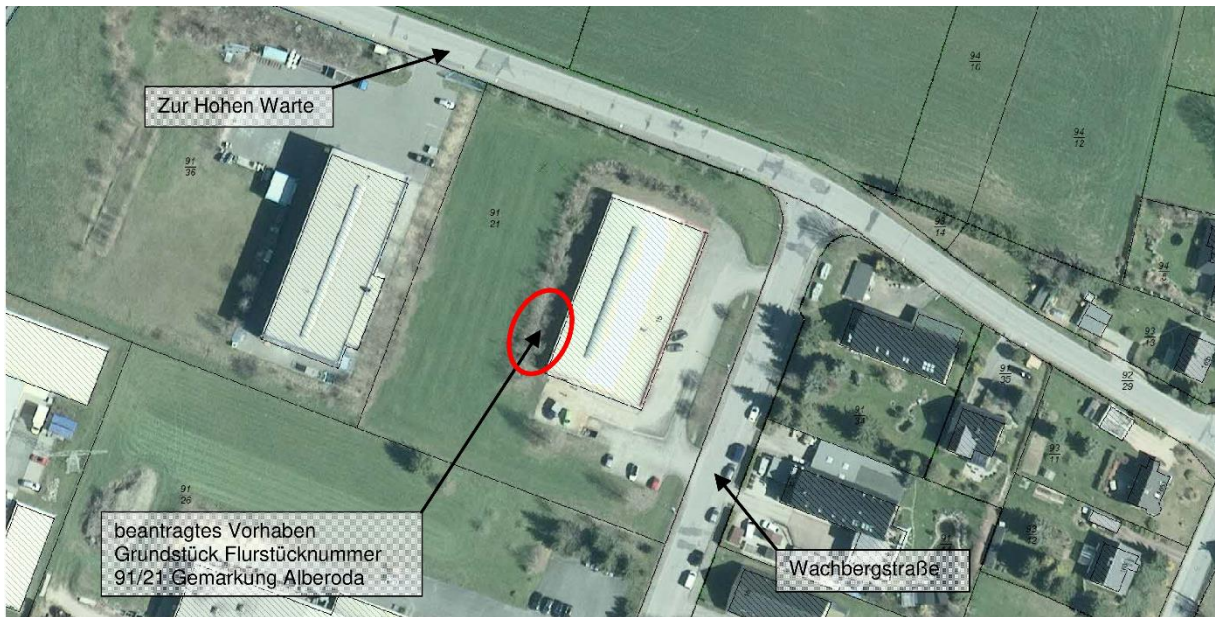


Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

### **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 beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda <sup>1</sup> befindet, ist dessen Zulässigkeit bauplanungsrechtlich nach § 30 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 Bebauungsplanes (Auswahl)

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Baufläche ist ein Gewerbegebiet (GE) – nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Maß der baulichen Nutzung sind folgende Höchstwerte festgesetzt:

Traufhöhe	max.	8,0 m		
Grundflächenzahl (GRZ)	max.	0,7	zulässig	5.662 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	max.	1,6	zulässig	12.941 m <sup>2</sup>
Baumassenzahl (BMZ)	max.	6,0	zulässig	5.662 m <sup>2</sup>

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht überschritten.

Gemäß Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen sind Flachdächer zu begrünen.

Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen soll der Anbau, wie auch der Bestandsbau, ein unbegrüntes Flachdach erhalten. Hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vor.

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

***Erschließung*** (*verkehrlich*)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 91/21 liegt an den öffentlich gewidmeten Ortsstraßen Nr. 194 „Wachbergstraße“ und Nr. 161a „Zur Hohen Warte“.

**finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

Kohl  
Oberbürgermeister

Anlagen:  
Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 041-2023-60