



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
12.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen" (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/121 der Gemarkung Niederschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	046/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	046/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen" (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/121 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kohlweg“ in Bezug auf die Dachneigung und Firstrichtung 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 Stellplätzen (Panoramastraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 306/121 (Teil aus 306/118) der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt das geplante Wohnhaus eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 113 m². 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 und 33 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	1.100 m ²
festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
zulässige Grundfläche	440 m ²
geplante Grundfläche (Gebäude und sonstige mitzurechnende Flächen)	197 m ²
festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
zulässige Geschossfläche	1.320 m ²
geplante Geschossfläche	113 m ²

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit drei Vollgeschossen + ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss festgesetzt. → geplant ist 1 Vollgeschoss gem. § 90 Abs. 2 SächsBO.

Bauweise:

Abweichungen von den Festsetzungen¹

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 Bebauungsplanes¹ 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*

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.

Die Hauptfirstrichtung ist in Richtung Ost-West festgesetzt. → Das Vorhaben entspricht dieser Festsetzung nicht; **der geplante First ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet**. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt den Antragsunterlagen bei.

Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 50° festgesetzt → **Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von 25° geplant**. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt den Antragsunterlagen bei.

Erschließung (verkehrlich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 306/121 liegt nicht an einer öffentlich gewidmeten Ortsstraße. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll über das im Osten an das Baugrundstück angrenzende Grundstück Flurstücknummer 306/120 in privatem Eigentum erfolgen. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist der Antragsteller Miteigentümer des Grundstückes. Es wird ein dinglich gesichertes Wegerecht bzw. eine Eintragung im Baulastenverzeichnis empfohlen.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug ALK + Auszug Bebauungsplan + Lageplan + Grundriss + 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.)