

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
| Bauamt | Frau Glück |

| | | | |
|--------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Bau- und Umweltausschuss | 12.04.2021 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff

Bauantrag zur Aufstockung einer Oldtimerwerkstatt mit einer Betreiberwohnung auf dem Grundstück Gewerbestr. 22a, Fl.Nr. 773/19, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

20210323_Luftbild
EG_2
Lageplan_1
OG_3
Ost- und Westansicht_5
Schnitt und Abstandsflächen_6
Süd- und Nordansicht_4

Sachverhalt:

Für den Gewerbebetrieb „Oldtimeraufbereitung und Beratung“ wurde in der Januar-Sitzung eine Bauvoranfrage für den Anbau eines Moduls zur Schaffung von Sozialraum, Besprechungsraum und Wohnfläche mit einer Größe von ca. 30 m² positiv beurteilt und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der geschlossenen Bauweise und der Dachneigung in Aussicht gestellt.

Entgegen der Bauvoranfrage soll das Gebäude aufgestockt und eine Betreiberwohnung mit Büro entstehen. Es ist ein insgesamt 66 m² großer Kubus mit Flachdach auf Stahlprofilstützen in Nord-Süd-Ausrichtung über dem bestehenden 112 m² großen Werkstatt- und Garagengebäude geplant. Befreiungen hinsichtlich Dachneigung und geschlossene Bauweise sind auch hierfür erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen sowohl von der Bauweise als auch von der Dachform bzw. Dachneigung für Betriebswohnungen erteilt (Gewerbestr. 20 a, Schwadmühlstr. 17 b und 20 b)

Stellungnahme der Dillenbergruppe:

Die Löschwasserversorgung wird mit 62,5 m³ für die Dauer von 2 Stunden angegeben und liegt somit unter den für Gewerbegebiet geforderten 96 m³. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz nur eine der in Betracht kommenden Möglichkeiten, die nachrangig neben den anderen Entnahmemöglichkeiten (Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen, etc.) in Anspruch zu nehmen ist, darstellt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 32/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Erweiterung Gewerbegebiet Schwadmühle“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Gewerbestraße erschlossen und ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die ausreichende Löschwasserversorgung

wird im Zuge der Baugenehmigung überprüft. Die Hinweise des Zweckverbandes Dillenberggruppe sind zu beachten. Eventuell zusätzlich erforderliche Stellplätze sind nachzuweisen.

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Befreiungen erteilt:

- § 3 geschlossene Bauweise
- § 4.... für Büros und Werkwohnungen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-40° zulässig