

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Heller		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	14.06.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauantrag zur Teil-Nutzungsänderung und Umbau von Büroräumen zu einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Am Farrnbach 17, Fl.Nr. 784/5, Gmkg. Roßendorf			
<b>Anlagen:</b>			
20210520_Luftbild			
2021-07 Bauantrag Teil-Nutzungsänderung Ansichten 20052021			
2021-07 Bauantrag Teil-Nutzungsänderung Grundrisse Schnitte Lageplan 20052021			
Begründung Betriebsleiterwohnung			
Begründung Betriebsleiterwohnung_neu			

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Am Farrnbach 17 soll ein Teil der bestehenden Büroräume zu einer Betriebsleiterwohnung umgenutzt werden.

Lt. telefonischer Auskunft Planer werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt, der vorhandene Stellplatzbedarf wird nicht verändert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gem. § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn dies für den Betrieb erforderlich ist und die Wohnungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Lt. Antragsteller ist die Betriebswohnung erforderlich, da die Anlieferung von Baumaterial bereits ab 5 Uhr erfolgt und die Anlieferung tagsüber durch die Ehefrau des Antragstellers überwacht werden muss.

Die Wohnfläche beträgt 177 m<sup>2</sup>, dies entspricht 25 % der Gesamtfläche. Die Gewerbehalle hat eine Größe von 530 m<sup>2</sup>. Es liegt im Ermessen des Bauausschusses, ob eine Wohnnutzung von über einem Viertel als angemessen erachtet wird.

**Stellungnahme des Zweckverbandes Dillenbergruppe:**

Es liegt ein Blindanschluss vor. Die Löschwasserversorgung ist mit 71,5 m<sup>3</sup>/h möglich (erforderlich 96 m<sup>3</sup>/h).

**Stellungnahme der Gemeindewerke:**

Die Erschließung ist gesichert. Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 65/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20a „Erweiterung Gewerbepark am Farrnbach BA IV“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück wird über die Straße Am Farrnbach erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke und des Zweckverbandes Dillenbergruppe sind zu beachten.