

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 05.05.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des BPlans Nr. 54 "Schwadmühle West" auf dem Grundstück Fl.Nr. 752, Gmkg. Roßendorf			

Sachverhalt:

Für den geplanten Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Gewerbegrundstück „Schwadmühle West“ wurde zunächst ein Antrag-auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ eingereicht.

Zulässig:

§ 7 Abs. 1 Bebauungsplan (BPlan): begrünte Flachdächer (Neigung bis 10°)

Geplant:

Satteldach 25°

Zulässig:

§ 7 Abs. 2 BPlan: Ausnahmsweise sind Sattel- und Pultdächer mit 25-30° Dachneigung zulässig, wenn diese auf mind. 80 % Nutzung der südausgerichteten Dachfläche mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.

§7 Abs. 3 BPlan: Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Längsachse (Traufkante bzw. Firstrichtung) der Gebäude in Ost-West-Richtung zu orientieren. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet wird.

Geplant:

Satteldach (Dachfläche mit Süd-West / Nord-Ost – Ausrichtung), 80 % Belegung mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlage).

Die Entscheidung wurde in der Sitzung vom 07.04.2025 zurückgestellt. Die Verwaltung wurde gebeten, nähere Informationen zur Planung einzuholen und die Ausnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nochmals zu prüfen.

Es wurde ein Plan mit der Situierung des Baukörpers nachgereicht. Zusätzlich vorgelegt wurde der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ eingereicht hinsichtlich:

Zulässig:

§ 7 Abs. 3 BPlan: Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Längsachse (Traufkante bzw. Firstrichtung) der Gebäude in Ost-West-Richtung zu orientieren. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet wird.

Geplant:

Das geplante Gebäude soll parallel zum Straßenverlauf errichtet werden. Aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes liegt die Abweichung der Längsachse (Traufkante) zur geforderten Ost-West-Ausrichtung bei mehr als 30°. Augenscheinlich liegt die Abweichung in etwa bei 60°. Aufgrund des Zuschnittes des favorisierten Grundstückes ist die optimale Lage des geplanten Gebäudes mit einer süd-west-Ausrichtung der Dachfläche für die geplante PV-Anlage

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausnahme kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, sofern alle entsprechenden Festsetzungen diesbezüglich eingehalten werden. Das geplante Satteldach wird mit einer PV-Anlage mit mind. 80 % der Dachflächen belegt.

Hinsichtlich des Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sieht die Verwaltung den Grundzug der Planung nicht bezüglich verletzt, da das Gebäude parallel zur Straße ausgerichtet wurde und 80% der in Richtung Süden zeigende Dachfläche mit einer PV-Anlage belegt wurde.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Voranfrage zur erforderlichen Ausnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§7 Abs. 2 BPlan) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag und einem Antrag auf Ausnahme in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“.

Die Festsetzungen für eine Erteilung der Ausnahme werden eingehalten.

Der Ausschuss beschließt weiter das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem entsprechenden Bauantrag hinsichtlich

Zulässig:

§ 7 Abs. 3 BPlan: Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Längsachse (Traufkante bzw. Firstrichtung) der Gebäude in Ost-West-Richtung zu orientieren. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet wird.

Geplant:

Das geplante Gebäude soll parallel zum Straßenverlauf errichtet werden. Aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes liegt die Abweichung der Längsachse (Traufkante) zur geforderten Ost-West-Ausrichtung bei mehr als 30°. Augenscheinlich liegt die Abweichung in etwa bei 60°. Aufgrund des Zuschnittes des favorisierten Grundstückes ist die optimale Lage des geplanten Gebäudes mit einer süd-west-Ausrichtung der Dachfläche für die geplante PV-Anlage

in Aussicht zu stellen.