

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.11.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag für eine Werkstatterweiterung auf dem Grundstück Roßendorf 39, Fl.Nr. 70, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: B-Abstandsflächenplan KG_Werkstatterweiterung (2) B-Ansichten_Schnitt_Werkstatterweiterung (1) B-Bauantrag (5) (1) B-Freiflächenplan_EG_Wohnhauserweiterung (1) B-Plan KG_Werkstatterweiterung (2) Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Roßendorf 39 wird eine Werkstatterweiterung im Kellergeschoss sowie die Wohnhauserweiterung im Erdgeschoss beantragt. Dieses Grundstück war bereits Gegenstand von Bauanfragen. Der hintere Teil des Grundstücks sowie die Fl.Nr. 126/1 Gmkg. Roßendorf liegen im Außenbereich. Dies wurde dem Grundstückseigentümer bereits so kommuniziert.



Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Einbeziehung einer weiteren Fläche in die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (vgl. TOP 2.1.) Roßendorf gestellt. Inwieweit eine Aufnahme in die Satzung möglich ist, wird erst in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Dezember getroffen.

Mit dem heute vorliegenden Antrag soll die Werkstatt umfangreich erweitert bzw. neu gebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Großteil auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/1 Gmkg. Roßendorf nachgewiesen. Die Stellplätze liegen somit im Außenbereich, was nicht zulässig ist. Auch die Wohnhauserweiterung soll über die derzeit vorhandene östliche Grundstücksgrenze hinaus gehen und wurde bereits in der letzten Sitzung aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt. Eine geplante Grundstücksverschmelzung ändert nichts an der Abgrenzung Außen-/Innenbereich.

Die im Kellergeschoss nachgewiesenen Stellplätze 8, 9 und 10 können nur über den Reparaturstand angefahren werden.

Eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist derzeit baurechtlich nicht genehmigt; eine gewerbliche Nutzung erfolgt jedoch bereits.

Eine Betriebsbeschreibung ist den Antragsunterlagen nicht beigelegt. Im Rahmen einer evtl. Baugenehmigung ist die Gebietsverträglichkeit genau zu prüfen.

Stellungnahme des Zweckverb. Dillenberggruppe:

Ein Hausanschluss besteht.

Die Erweiterung überbaut voraussichtlich den bestehenden Hausanschluss. Es sind Maßnahmen zur Sicherung der Zugänglichkeit des Hausanschlusses zu treffen. Dazu ist mit dem Zweckverband Kontakt aufzunehmen. Von Seiten der Dillenberggruppe bestehen für die Erweiterung keine weiteren Einwände. Für die Erweiterung ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Die Löschwasserversorg. Ist mit 48,8 m³/h gewährleistet.

N-ERGIE – Stromversorgung:

Im Bereich des geplanten Bauwerkes verläuft das Hausanschlusskabel der Hs.Nr. 39. Diese Anlagen dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung nicht überbaut werden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss gegen das Bauvorhaben keine Einwände zu erheben.

Das Vorhaben (gdl. BV Nr. 2025/65) soll teilweise im Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Roßendorf (Beurteilung nach § 34 BauGB), teilweise im Außenbereich (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB) ausgeführt werden.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die Ortsstraße erschlossen. Die Hinweise der Versorger sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.