

Tagesordnungspunkt

Öffentlich

Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr.....

Beratung und Beschlussfassung im

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

TOP: Stellungnahme zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“
auf dem Flurstück 285, Gemarkung Oberwiesenthal, Bergstraße

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hauptausschuss der Stadt Kurort Oberwiesenthal erteilt in seiner Sitzung am 27.08.2024 zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ auf dem Flurstück 285, Gemarkung Oberwiesenthal, Bergstraße

kein Einvernehmen.

Den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haarnadelkurve“ wird nicht zugestimmt.

Kurort Oberwiesenthal, den 20.08.2024

gez. Jens Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses in Holzständerbauweise mit angebauter Garage. Dieses soll eingeschossig, ohne Unterkellerung, mit einem flach geneigten Pultdach (DN 5°) ausgeführt werden.

Im Mai dieses Jahres lag für das gegenständige Baugrundstück bereits ein Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus Bergstraße 30 vor, welchem der Hauptausschuss sein Einvernehmen erteilt hat. Dieser Antrag wurde zurückgezogen und anstelle dessen das nunmehr zu behandelnde Bauvorhaben vorgelegt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Haarnadelkurve“ und weicht sowohl von den planungsrechtlichen als auch von mehreren baurechtlichen Festsetzungen ab:

- überbaubare Grundstücksflächen → geplant: Bebauung größtenteils außerhalb des Bau-feldes
- freizuhaltende Flächen für Versorgungsleitungen → geplant: tlw. Überbauung Schutz-bereich, Umverlegung öffentliche Kanalisation erforderlich
- Geschossigkeit: I+Iu (ein Vollgeschoss + ein KG als Sockelgeschoss) → geplant: eingeschossig
- Dächer/Dachneigung: Satteldach / 38°-50° → geplant: flach geneigtes Pultdach (DN 5°)
- Dacheindeckung: Natur- u. Kunstschiefer → geplant: Alu Stehfalz oder Dachbegrünung
- Fassadengestaltung: Holzverkleidung mind. 40% → geplant: Holzverkleidung oder Putz-fassade (Entscheidung offen)

Begründet wird der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans mit den enorm erhöhten Baukosten und den verschärften energetischen Forderungen, aufgrund deren eine kompakte Bauweise gewählt wurde. Des Weiteren wird das geplante EFH aufgrund seiner geringen Größe und der Einordnung ins Baugrundstück unter dem gegebenen örtlichen Geländeverlauf sehr zurückhaltend wahrgenommen.

Der Einschätzung, dass das geplante Gebäude aufgrund der Grundstücksgegebenheiten kaum mit den vorhandenen Wohngebäuden des Bebauungsplangebietes in Sichtbeziehung tritt und nur eine geringe Außenwirkung erzielt, kann gefolgt werden. Nichtsdestotrotz widerspricht das Vorhaben durch die Nichteinhaltung der Baugrenzen, der festsetzten Geschosszahl sowie den gestalterischen Forderungen zur Entwicklung einer erzgebirgstypischen Architektur der geplanten Zielstellung des Bebauungsplanes. Eine Begründung für die großzügige Überschreitung der Baufeldgrenzen, obgleich das Grundstück ausreichend Platz bietet, ist dem Befreiungsantrag nicht zu entnehmen. Des Weiteren wurden Abweichungen in der Größenordnung im Baugebiet bisher nicht zugelassen. Die Erteilung der Befreiungen würde nicht nur für den noch freien Bauplatz auf dem Flurstück 285, sondern auch für alle weiteren B-Plangebiete der Stadt, Vorbildwirkung entfalten.

Aufgrund der Komplexität der Materie haben wir bereits im Vorfeld eine Rücksprache mit der Bauaufsicht im Landratsamt halten können. Auch dort wird unsere Meinung geteilt, dass aufgrund der Vielzahl an Abweichungen vom eigentlichen B-Plan und insbesondere aufgrund der Missachtung der Baugrenzen, das Vorhaben in dieser Form abzulehnen ist.

Anlagen Lagepläne, Grundriss, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen:

Gesamtkosten:

Keine haushaltmäßige Berührung

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Görlach
Kammerin