



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
25.04.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Balkonanbau an bestehendes Wohngebäude" (Lutherstraße 18) auf dem Grundstück Flurstücknummer 308/e der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	038/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	038/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Balkonanbau an bestehendes Wohngebäude" (Lutherstraße 18) auf dem Grundstück Flurstücknummer 308/e der Gemarkung Aue zuzustimmen.

Der Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- . Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Lutherstraße-Mozartstraße“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, 1. Änderungssatzung
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Anbau einer Balkonanlage am bestehenden Wohngebäude Lutherstraße 18 auf dem Grundstück Flurstücknummer 308/e der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt die geplante Anlage an der Südwestfassade des Wohngebäudes zwei Balkone, die über das 1. und 2. Obergeschoss erschlossen werden. Die Grundfläche der Balkone ist mit ca. 4,0 m x 1,8 m angegeben (Breite x Tiefe).

Bauplanungsrecht

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Die Fläche des o.g. Grundstückes Flurstücknummer 308/e ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die Eigenart der näheren Umgebung auf Grund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen, einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht, ist § 34 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

§ 34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung (BauNVO) in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB (Ausnahmen), im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiungen) entsprechend anzuwenden.

Wohngebäude (mit Balkonen) sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (allgemein) zulässig.

Da sich die Größe des Vorhabens im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich dieses auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der gesicherten Erschließung und der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht anzunehmen.

Erschließung (verkehrlich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 308/e liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 102 „Lutherstraße“.

Ortsrecht – Erhaltungssatzung:

Das o.g. Vorhaben auf dem Grundstück Flurstücknummer 308/e der Gemarkung Aue liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet „Lutherstraße-Mozartstraße“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Änderung baulicher Anlagen hier der Genehmigung.

Ist wie vorliegend eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Aue-Bad Schlema erteilt (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung zur Änderung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die erste Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen, die allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Das Ortsbild ist insofern die bauliche Ansicht eines Straßenzuges oder Platzes. Da die geplante Balkonanlage an der hofseitigen Fassade des Wohnhauses von den öffentlichen Verkehrsflächen (Lutherstraße) visuell kaum wahrnehmbar sein dürfte, sollte dieser keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild beizumessen sein und deren Wirkungsbereich kaum mehr als unwesentlich beeinflussen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nach § 172 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB sollte somit nicht vorliegen.

Die zweite Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Ein objektbezogener Erhaltungsschutz aus den genannten Gründen sollte dem vorstehend erwähnten Wohngebäude als Einzelbauwerk kaum zuzusprechen sein.

abgestimmt mit:

Anlagen: Anlage 1 – ALK + Lageplan + Ansichten

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)