

An die untere Bauaufsichtsbehörde
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
Röhrenstr. 33
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Posteingang Dezernat
Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde
Bauordnungsamt

am 4. MAR. 2014
Nr. 00546-2014

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung (§ 66 BauO LSA)

1. Antragsteller(in) / Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname, Firma

Eheleute Dörthe und Thomas Schroeter

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Am See 9, 06792 Sandersdorf-Brehna OT Zscherndorf

Telefon (mit Vorwahl)

Fax (mit Vorwahl)

E-Mail-Adresse

2. Bauvorhaben

Angaben zum Bauvorhaben

Neubau Wohnhaus

auf dem Betriebsgelände der Fa. Schroeter Zaunsysteme, Betriebsinhaber: Dörthe und Thomas Schroeter, im Geltungsbereich eines rechtswirksamen B-Plan (2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", An den Rohrwerken 22 in Bitterfeld

-geplante Wohnfläche: ca. 135m² incl. Terrasse

-1 Vollgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach mit umlaufender Attika

3. Baugrundstück

Gemarkung

Bitterfeld

Flur

46

Flurstück

417, 419, 421

Straße, Haus-Nr.

An den Rohrwerken 22

PLZ, Ort

06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

☐ Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach § 66 BauO LSA:

☒ Ausnahme ☐ Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB:

von den Festsetzungen der zulässigen Nutzung des Baugebiets GE1 im vorhandenen rechtswirksamen B-Plan (2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld".

Gemäß den textlichen Festsetzungen des o.g. B-Plans über die zulässige Nutzung im Baugebiet GE1, sind zulässig:

-Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude; Tankstellen und weiterhin: können ausnahmsweise zugelassen werden:

-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Hiermit beantragen wir die Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung im GE1 einer Wohnung (Wohnhaus) für die Betriebsinhaber.

beantragt.

Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

Die Bauherrenschaft, Eheleute Schroeter, sind Betriebsinhaber der Fa. Schroeter Zaunsysteme und planen, auf dem Betriebsgelände ein kleines Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135m² neu zu errichten. Auf dem Grundstück befindet sich das Betriebsgebäude (Halle und Sozialtrakt) der Fa. Schroeter Zaunsysteme. Das Grundstück liegt direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist voll erschlossen.

Einzig und allein der familienpolitische Aspekt ist Grund für den geplanten Umzug und entsprechenden Neubau des Wohnhauses. Beide Eheleute arbeiten Vollzeit in Ihrer eigenen Firma, was oft auch bedeutet, viel mehr als 40 Wochenstunden und auch oft am Wochenende zu arbeiten und nicht bei der Familie zu sein. Herr Schroeter ist in der Woche oft zu Montagen auswärts unterwegs. Die Eheleute haben eine schulpflichtige Tochter. Durch den Umzug bzw. die Wohnung in der Nähe der Firma könnte das Familienleben sehr an Qualität gewinnen, da die nachschulische Betreuung des Kindes einfacher zu regeln und familiengemeinsame Aktivitäten, wie z.B. gemeinsame Mahlzeiten so erst ermöglicht würden.

6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

a.)	Name, Vorname		☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück		
b.)	Name, Vorname		☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück		
c.)	Name, Vorname		☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück		
d.)	Name, Vorname		☐ Bauvorlagen unterschrieben
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		☐ schriftlich zugestimmt
	Flurstück		
Ort, Datum		Unterschrift Bauherr(in)	
Bitterfeld, 12.03.2014			

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Baugrenze lt. B-Plan
- vorh. Bebauung
- maximale Ausdehnung geplanter Neubau
entspricht Fläche Baulast (Nutzungsfestschreibung)

Bemerkung:

Auf Grund der frühen Planungsphase steht der Grundriss für das gepl. Wohnhaus noch nicht fest. Die gezeichnete Fläche stellt die max. Ausdehnung (einschl. Terrasse, überdachter und/oder befestigter Eingangsbereich und eventuellen Vor- u. Rücksprüngen) dar. Die geplante Gesamtwohnfläche soll ca. 135qm betragen. Geplant ist ein eingeschossiges Wohnhaus mit Flachdach innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

Das geplante Wohnhaus soll ausschließlich von den Betriebsinhabern der Fa. Schroeter Zaunsysteme (Dörthe und Thomas Schroeter) genutzt/bewohnt werden (einschl. Tochter).

vorh. öffentliche Verkehrsfläche

Abstandsfläche, H: 3m, sh. Berechnung (vorläufig)

Bemerkung/Berechnung:

gemäß § 6 Abs5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten 0,2H, mindestens jedoch 3,00m.

Wandhöhe ca.: 3,50m (von OK Gelände – OK Attika – geplant 1 Vollgeschoss)
 $3,50 \times 0,2 = 0,70\text{m} \rightarrow H=3,00\text{m}$

Die Abstandsflächen werden dementsprechend auf dem Grundstück selbst liegen.

Nutzungsschablone lt. B-Plan Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld"

Baugebiet	Vollgeschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe

Bemerkung/Berechnung:

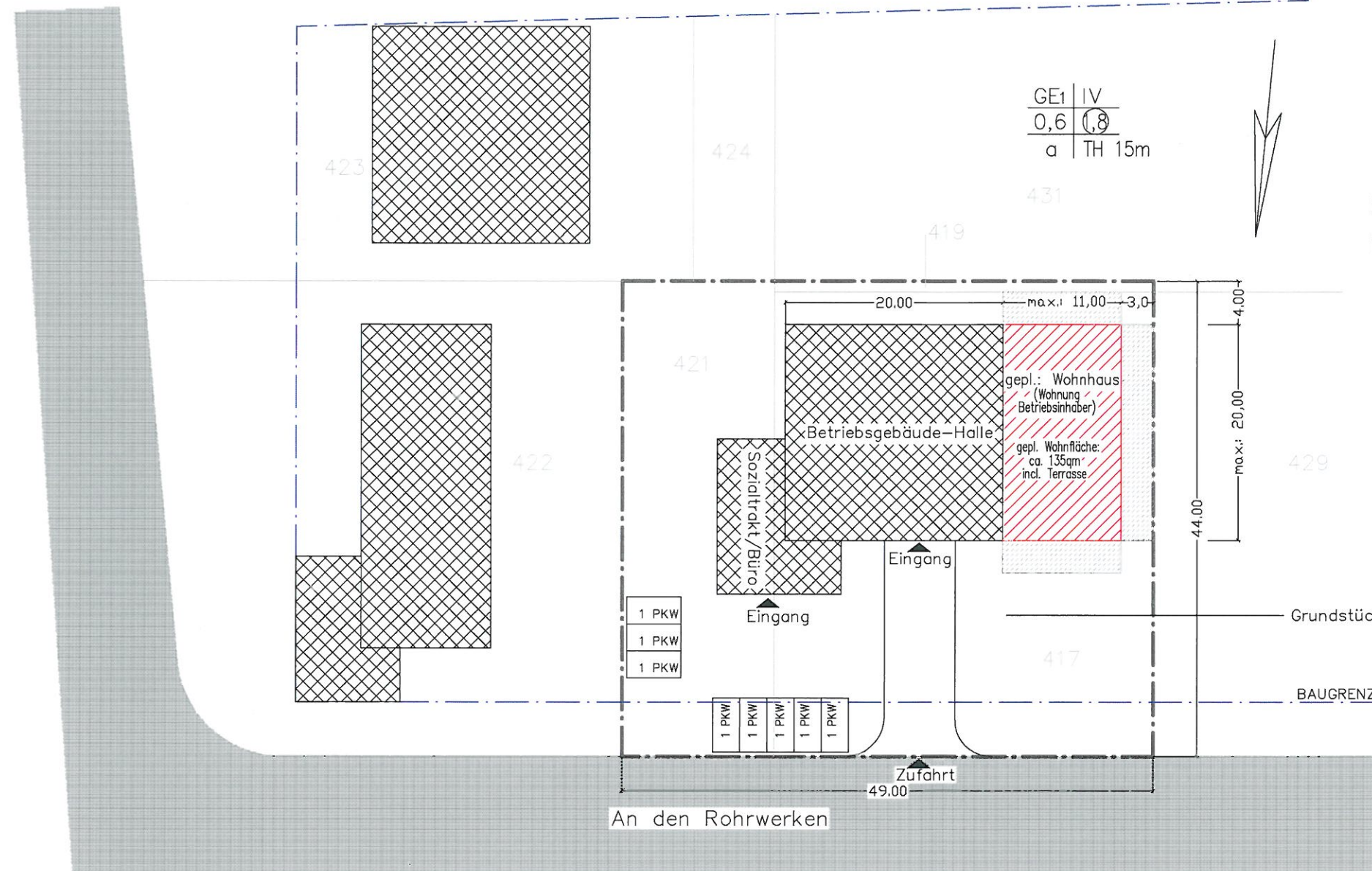
Nachweis GRZ und GFZ gem. BauNVO, siehe Anlage

Grundstücksgröße: 1.959qm

Grundstückseigentümer: Eheleute Dörthe und Thomas Schroeter

Gemarkung: Bitterfeld

Flur: 46



Antrag auf Ausnahme (§ 66 BauO LSA):

von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld"

Zulässige Nutzung im Gewerbegebiet GE1 lt. B-Plan:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hier: geplant Wohnung für Betriebsinhaber.

Alle Maße sind im Zuge der Ausführungsplanung zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ändern.
 Alle Maße sind vor Baubeginn vom Unternehmer eigenverantwortlich zu prüfen!

Telefon / Fax: 0 34 93 / 51 01 82
 Telefon: 01 77 / 3 51 54 70

Sandra Becker, Diplom-Ingenieurin (FH)
 Hallesche Str. 28, 06749 Bitterfeld

Anerkannt Bauherr:

Thomas Becker

BAUHERR: Eheleute Dörthe und Thomas Schroeter
 Am See 9, 06792 Sandersdorf-Brehna OT Zscherndorf

BAUVORHABEN: Neubau Wohnhaus (Wohnung für Betriebsinhaber)
 An den Rohrwerken 22, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Stadt
 Gemarkung Bitterfeld, Flur: 46, Flurstück(e) 417, 419, 421

LEISTUNG: LAGEPLAN

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Sandra Becker

Zeich.-Nr.: 1

Datum: 11.03.2014

Gefertigt:
 S. Becker

S. Becker

Antrag auf Ausnahme
 §66 BauO LSA, Baulast