

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	09.05.2017

<b>Verfasser:</b> Svenja Dedenbach	<b>Fachbereich4</b>
------------------------------------	---------------------

### **Tagesordnung:**

#### **Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB- hier Anbau zum Wohnhaus und Garage**

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt sein bestehendes Wohnhaus um einen Anbau und eine Garage zu erweitern (Gemarkung: Niedermendig, Flur 11, Flurstück 380/5).

Der Neubau der Garage ist jedoch unter Berücksichtigung des § 8 Absatz 9 Nr. 1 LBauO und nach § 62 Absatz 1 Nr. 1f LBauO baugenehmigungsfrei.

Somit ist das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für den Anbau des Wohnhauses erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet. Dies bedeutet, dass der Anbau an das bestehende Wohnhaus nur dann zulässig ist, wenn er 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.

#### Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Anbau soll nach Angaben im Bauantrag zu Wohnzwecken genutzt werden, sodass sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung einfügt.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und
- dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.

Der Anbau weist eine Höhe von 6,992 Meter auf, sodass er kleiner ist als das Haupthaus. Von der Straße betrachtet ist der Anbau somit nicht direkt erkennbar. Der Anbau ist 5,515 Meter breit und 8,15 Meter tief und besteht aus 2 Geschossen mit jeweils einem Raum der zu Wohnzwecken benutzt wird.

Wie auf dem Lageplan erkennbar ist das Verhältnis der Grundfläche zur vorhanden Freifläche relativ ausgeglichen.

Es gibt weitere Bebauungen die dem Vorhaben des Antragsstellers nahe kommen.

Folglich fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein.

Erschließung gesichert:

Ja

Bauweise:

Offene Bauweise

Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Unproblematisch

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Beratung des Ausschusses vorbehalten.

**Hinweis zur Finanzierung:**

Keine.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.
- b) Der Bauausschuss versagt das Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen