

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	05.12.2017

Verfasser: Svenja Dedenbach	Fachbereich 4
------------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Herstellung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB - hier Ausbau und Erweiterung eines Dachraums zur Wohnung, Ernteweg

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

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag zum Ausbau und Erweiterung eines Dachraums zur Wohnung vor. Es handelt sich hierbei um ein bereits bestehendes Gebäude (Gemarkung: Obermendig, Flur: 19, Flurstück: 11), welches sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Ernteweg und Wasserschöpp“ 1. Änderung befindet.

Der Antragssteller möchte durch den Bau von zwei Dachgauben weiteren Wohnraum schaffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in diesem Bereich des Bebauungsplanes auf zwei beschränkt. Gleichzeitig wurde jedoch festgesetzt, dass die Dachaufbauten nur bei ausgebautem Dachraum als Vollgeschoss zulässig sind. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Landesbauordnung (LBauO) von 1974 erlassen. Gemäß § 67 LBauO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nur zulässig, wenn es sich um ein Vollgeschoss handelt.

Würde das Dachgeschoss im vorliegenden Fall zu einem Vollgeschoss ausgebaut, entsteht ein drittes Vollgeschoss. Dies wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden
- und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB scheidet daher aus.

Aus den oben genannten Gründen hat die Stadt Mendig bereits in der Bauausschusssitzung vom 17.01.2017 bei der Bauvoranfrage das erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB versagt.

Da die Genehmigungsvoraussetzungen des § 71 LBauO nicht vorlagen, bestand aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde ebenfalls keine Möglichkeit, dem Bauherren gemäß § 72 LBauO einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Da jedoch nun ein Bauantrag von dem Bauherrn eingereicht wurde, ist vom Bauausschuss über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in folgenden Punkten zu beraten und entscheiden:

- Bauplanungsrechtliche Befreiung zur Herstellung eines 3. Vollgeschosses.
Erläuterung: Laut Bebauungsplan sind Dachaufbauten nur bei einem Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig.
Hierzu sind objektiv keine bauplanungsrechtlichen Befreiungsgründe ersichtlich.
- Abweichung von den stadtgestalterischen Bebauungsplanfestsetzungen zur Herstellung von Dachaufbauten, wobei dann durch den Dachgeschossausbau kein Vollgeschoss entstehen dürfte.

Hinweis zur Finanzierung:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in beiden zu entscheidenden o.g. Punkten versagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen