

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	07.08.2018

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

Tagesordnung:

Beratung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB - hier: Abweichungen von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung des historischen Ortskernes Obermendig

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

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung: Obermendig, Flur: 11 Flurstück: 689/11 ein senioren- und behindertengerechtes Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Allerdings gilt für diesen Bereich die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern des Stadtteils Obermendig.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden folgende Abweichungen beantragt:

- Dachform: Pultdach anstatt Satteldach
- Balkone: Einbau von großflächigen Schiebefenstern anstatt Sprossenfenstern

Da sich diese Fragen weniger auf das Einfügen nach § 34 BauGB richten, ist hier die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern des Stadtteils Obermendig primär zu prüfen.

Schiebefenster anstatt Sprossenfenster:

Der Bauherr beantragt in seiner Bauvoranfrage, von der Festsetzung § 16 der Satzung abzuweichen und keine Sprossenfenster errichten zu müssen. Es möchte die Fenster zum Innenhof (an den Balkonen) mit großen Schiebefenstern ohne Sprossen versehen.

Nach § 16 Absatz 2 müssen Fenster in der Zone 1 an den Gebäudeseiten, die zum öffentlichen Raum hin orientiert sind, durch Flügel oder Sprossen gegliedert werden, wenn die Fenster eine Größe von 1m² Glasfläche überschreitet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall, wie oben beschrieben um Fenster, die zum Innenhof aber damit auch zur Oberstraße hin orientiert sind. Im Geltungsbereich der Zone 1 sind bereits vielfach Fenster ohne Sprossen verbaut worden, so dass unter diesem Aspekt auch im vorliegenden Fall, die beantragte Abweichung als vertretbar angesehen wird.

Dachform:

Der Bauherr beabsichtigt das Mehrfamilienhaus mit einem Pultdach zu errichten. Hierfür ist eine Befreiung des Bau- und Vergabeausschusses notwendig, da die o.g. Satzung dem entgegensteht.

Nach § 7 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist das Erscheinungsbild der durch die Steildächer geprägten Dachlandschaft zu wahren. Die gebotene Dachform in der Zone 1 ist ein Steildach mit einer Mindestneigung von 40 °. Pultdächer als Abschluss von Hauptbaukörpern sind in der Zone 1 nicht zulässig. Als Hauptbaukörper versteht man das Gebäude mit der Hauptnutzung „Wohnen“. In der Begründung zu § 7 der Satzung wird ergänzend ausgeführt, dass die Orts- und Straßenbilder entscheidend durch Steildächer (Satteldach oder Kopfwalmdach) geprägt werden. Daher wird für die Dächer der Hauptkörper eine Mindestneigung vorgeschrieben.

Wie bereits oben ausgeführt, soll der Hauptkörper mit einem Pultdach errichtet werden. Nach Auffassung der Verwaltung würde durch die Erteilung der beantragten Befreiung ein Präzedenzfall geschaffen, der zukünftig im gesamten Geltungsbereich der Satzung auch berücksichtigt werden müsste. Die Zone 1 ist verhältnismäßig groß und insoweit ist zu überlegen, ob die Stadt Mendig einen solchen Berufungsfall schaffen möchte. Die Gefahr besteht aus Sicht der Verwaltung darin, dass durch die Erteilung einer derartigen Befreiung und deren Folgen für ähnlich gelagerte Fälle, den Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entgegen gewirkt wird.

Der Bau- und Vergabeausschuss hat über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu beraten und entscheiden.

Hinweis zur Finanzierung:

Keine.

Beschlussvorschlag:

- a) Das gemeindliche Einvernehmen wird für beide Abweichungen erteilt.
- b) Das gemeindliche Einvernehmen für die Abweichung der Sprossenfenster wird erteilt, jedoch nicht im Hinblick auf die geplante Dachform.
- c) Das gemeindliche Einvernehmen wird für beide Abweichungen versagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen