Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	20.09.2018

Verfasser: Lisa Hartmuth	**Fachbereich 4**

Tagesordnung:

Beratung über das gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB;
hier: Abweichung Firstrichtung

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

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück in der Gemarkung Niedermendig, Flur 12, Flurstück 1526.
Das Vorhaben entspricht, mit Ausnahme der Firstrichtung, den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Mühlenstein“. Gemäß der beiliegenden Unterlagen soll die Stellung des Gebäudes sich an die dort vorhandenen Bauten orientieren (s. auch beigefügten Lageplan, die Grundstücke verlaufen schräg zur Straße). Bezüglich der Firstrichtung wurde ein Abweichungsantrag gestellt.

Vorgegebene Firstrichtung: Auszug Bebauungsplan:

Geplant ist eine Abweichung von dieser Festsetzung und Errichtung eines sogenannten „giebelständigen“ Gebäudes (Ansichten siehe anbei).

Auszug Begründung des Abweichungsantrages:
„Da die Erschließungsstraße nicht rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verläuft, ist selbst die festgelegte Firstrichtung nicht als straßenparallel zu betrachten. Von der Firstrichtung wird abgewichen, da aufgrund der relativ schmalen Grundstücksbreite sich das Gebäudekonzept in die Tiefe des Baugrundstückes entwickelt, d.h. dass der Gebäudegrundriss tiefer als breit ist. Weiterhin ist eine solare Nutzung geplant.“

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann zwar von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Verwaltung hat im Vorfeld auch Kontakt zur Kreisverwaltung Mayen-Koblenz aufgenommen. Da das Gebäude parallel zu Grundstücksgrenze errichtet werden soll und nur das Dach eine andere Richtung aufweisen wird, werden dadurch, aus Sicht der Kreisverwaltung, die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Auch der vorgebrachten Begründung kann gefolgt werden.

Aus den v.g. Gründen könnte der Befreiung aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden."

Weiterhin wurde angeführt, dass sich das Vorhaben insbesondere durch den Altgebäudebestand in der Straße, städtebaulich einfügt (auch im Hinblick auf die gegenüberliegende Straßenseite) und damit auch städtebaulich vertretbar wäre.
Zudem verlaufen Leitungen durch das Grundstück (zur Erschließung des dahinterliegenden Gebäudes), welche nicht überbaut werden dürfen bzw. die Einhaltung von Schutzabständen erforderlich sind.
Das Vorhaben passt sich an die vorhandenen Gebäudestellungen an. Der Charakter des Straßenzuges bleibt somit erhalten.
Zur besseren Verdeutlichung sind ein Leitungsplan und ein Foto als Anlagen beigefügt.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:
Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig erteilt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Abweichung der Firstrichtung.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen