

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	08.09.2020

Verfasser: Anne Facsar	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) im sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, Oberstraße in Mendig

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung von sechs Garagen und einem Fahrradschuppen in der Oberstraße in Mendig.

Die Stadt Mendig wird an dem Verfahren beteiligt und hat zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf die Stadt Mendig ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31,33,34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Garagen sind grundsätzlich als Nebenanlagen zu der Wohnnutzung zulässig. Aus der Bauvoranfrage ist nicht ersichtlich, welcher Bedarf im Rahmen der Nutzung des Gebäudes in der Oberstraße erforderlich ist und ob darüber hinaus eine gewerbliche Vermietung der Garagen geplant ist.

Somit kann abschließend nicht festgelegt werden, ob sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung 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.

Die Garagen sollen jeweils eine Breite von 3,00m bis 3,021m und eine Länge von 5,636m bis 6,00m haben und sind somit unproblematisch.

Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Laut den Antragsunterlagen hat das Grundstück eine Größe von 443 qm. Davon sollen 33 qm Grünfläche erhalten bleiben. Die Planung sieht vor, dass künftig 237 qm durch Gebäude (Haupthaus, Nebengebäude, Garagen) versiegelt sein werden, sowie 173 qm Zufahrt entstehen soll die ebenfalls zu der versiegelten Fläche hinzuzurechnen ist. Die Zufahrt soll mit einem versickerungsfähigen Pflaster gestaltet werden, was für die Beurteilung der Versiegelung jedoch unerheblich ist. Somit würde die versiegelte Grundstücksfläche 410 qm betragen, bei einer Gesamtfläche von 443. Dies entspricht einer Versiegelung i.H.v. 92,5 % der Grundstücksfläche.

Bauweise:

Die geplanten Garagen entstehen in Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken.

Erschließung gesichert:

Unproblematisch.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

keine

Beschlussvorschlag:

- A) Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig erteilt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu dem o.g. Antrag auf Bauvorbescheid.

oder

- B) Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig versagt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu dem o.g. Antrag auf Bauvorbescheid.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen