

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Bell	öffentlich	Entscheidung	30.09.2020

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

Tagesordnung:

Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB; Vorhaben: Sanierung eines Einfamilienhauses und Anbau einer Doppelgarage

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Sanierung eines Einfamilienhauses und Anbau einer Doppelgarage, Gemarkung Bell, Flur 6, Flurstücke 561/22 und 561/14. Ein entsprechender Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Vorhabens ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Die Ortsgemeinde Bell hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf die Ortsgemeinde Bell 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. Das Vorhaben würde sich also nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

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.

Laut Planung hat das neue Gebäude eine Gesamtfläche von 112,30 qm, die Garage nebst Anbau soll eine Fläche von 80,85 qm haben.

Das Gebäude war bisher ein unterkellertes Bungalow mit einer Dachneigung von 34 Grad. Beim Umbau soll durch den Einbau bzw. die Vergrößerung von Dachgauben mit bodentiefen Fenstern auf der Straßen- und Rückseite weiterer Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen

werden. Das Dachgeschoss wird dadurch jedoch nicht zu einem Vollgeschoss. Bisher ist zur Straße hin eine kleinere Dachgaube vorhanden.

Das Gebäude an sich wird in seiner bestehenden Höhe von 6,63 m nicht verändert.

Das Verhältnis von Grundfläche zur vorhandenen Freifläche liegt bei 600 qm zu 137,07 qm. Der Bauherr gibt an, dass das Flachdach auf der neu geplanten Garage ebenfalls begrünt werden soll. Für die Beurteilung der versiegelten Grundfläche. Es ist somit eine Fläche von 77 Prozent des Grundstücks versiegelt. Im Dorfgebiet ist jedoch eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig.

Bauweise:

Das geplante Vorhaben wird in offener Bauweise errichtet und ist daher unproblematisch.

Erschließung gesichert:

unproblematisch

Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, 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 Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat Bell berät über die o.g. Punkte und beschließt,

- A) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Anbau einer Garage zu erteilen.

ODER

- B) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Anbau einer Garage nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnung

Stimmenenthaltungen