

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Gemeinderat Bell	öffentlich	Entscheidung	30.09.2020

<b>Verfasser:</b> Anne Facsar	<b>Fachbereich 4</b>
-------------------------------	----------------------

### Tagesordnung:

#### **Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB; Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses**

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

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses“ in Bell, Gemarkung Bell, Flur 6, Flurstücke 408/3 und 406/4. Ein entsprechender Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Vorhabens ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

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 rechtswirksamen 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 gemischte Bauflächen 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 die Maße 8,90 m x 7,60 m x 5,01 m (Breite x Länge x Höhe). Es handelt sich um einen eingeschossigen Bungalow mit Satteldach.

Die Grundfläche des Grundstücks beträgt 684 qm. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude mit Garage und Terrasse mit einer Fläche von ca. 120 qm. Das neue Vorhaben hat eine Fläche von 67,64 qm beim Gebäude und 15 qm Terrasse. Die Gebäude haben

somit eine Gesamtfläche von ca. 203 qm. Das Verhältnis zur vorhandenen Freifläche zur Grundfläche ist somit unproblematisch.

**Bauweise:**

Das geplante Vorhaben wird in offener Bauweise errichtet und ist daher unproblematisch. Auf dem angrenzenden Grundstück gibt es bereits ein Gebäude in zweiter Bautiefe, sodass auch dies im vorliegenden Fall unproblematisch ist.

**Erschließung gesichert:**

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück 406/4 und ist somit gesichert.

Die Parzelle 406/4 ist auch maßgeblich für die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu gewährleisten, da das Gebäude auf Parzelle 408/3 in Grenzbebauung errichtet wird. Es ist somit erforderlich, eine Abstandsbaulast sowie eine Erschließungsbaulast auf der Parzelle 406/4 einzutragen.

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:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

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

- A) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB Bauantrag Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses zu erteilen.

ODER

- B) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zum Antrag Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen