Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Thür	öffentlich	Kenntnisnahme	29.10.2020

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

Tagesordnung:

Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplans "Im Eulenschrei"; hier Abweichungsantrag Drenpelhöhe

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

Sachverhalt:

Die Bauherren stellen einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Gemarkung Thür, Flur 15, Flurstücke 2372. Ein entsprechender Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Vorhabens ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Gleichzeitig stellen die Bauherren einen Abweichungsantrag von den bauaufsichtlichen Anforderungen bezüglich der Drenpelhöhe im Dachgeschoss des geplanten Hauses (1,45 m statt der im Bebauungsplan festgesetzten 1,10 m) und bezüglich der Baugrenze, die um 0,204 qm überschritten werden soll.

Die Ortsgemeinde Thür hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf die Ortsgemeinde Thür ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Eulenschrei“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im vorliegenden Fall nach § 31 BauGB.

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

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Im Eulenschrei“ setzt eine Drenpelhöhe von 1,10 m für das Baugebiet fest. Der Bauherr beantragt nunmehr eine Abweichung von der zulässigen Drenpelhöhe, auf 1,45 m.

Der Gemeinderat Thür hat bereits in 2009 einer Abweichung von der Drenpelhöhe auf 2,95 m bei einem Pultdach im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugestimmt.

Weiterhin wurde in 2019 ein Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 2,90 m von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt.

Im vorliegenden Fall würde die Durchführung des Bebauungsplans somit zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da in der Vergangenheit bereits mehrfach Abweichungsanträge vom Gemeinderat genehmigt wurden.

Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze liegen im Gebiet des Bebauungsplanes bisher keine anderen Fälle vor, in denen die Ortsgemeinde ihr Einvernehmen erteilt hätte. In 2019 wurde das Einvernehmen zur Überschreitung der Baugrenze in einem anderen Fall versagt.

Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung der Baugrenze eher gering (1,405 m x 0,29 m = 0,204 qm) und liegt an der vorderen abgerundeten Ecke des Grundstücks.

Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar, widersprechen nicht den Grundzügen der Planung und sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Einvernehmen wurde fristwährend durch den Ortsbürgermeister erteilt.

Hinweis zur Finanzierung:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erhält diese Vorlage zur Kenntnisnahme.