

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Volkesfeld	öffentlich	Entscheidung	05.11.2020

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

Tagesordnung:

Gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB); Antrag auf Baugenehmigung im Bereich des Bebauungsplans "Am Hang"

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 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Gemarkung Volkesfeld, Flur 4, Flurstück 54.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hang“ 1. und 2. Änderung.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 20 bis 35 Grad sowie als Dachform eine Sattel- oder Walmdach fest.

Abweichend vom Bebauungsplan wird der Neubau mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5 Grad beantragt. Diesbezüglich hatten die Bauherren in 2018 bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Der Gemeinderat Volkesfeld hatte seinerzeit sein Einvernehmen nach § 36 BauGB bezüglich des Pultdaches mit einer Dachneigung von 5 Grad erteilt. Der Bauvorbescheid wurde am 19.10.2018 positiv von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz beschieden (AZ BA-63-2018-2618).

Nunmehr beantragen die Bauherren zusätzlich eine Abweichung bezüglich der Abstandsflächen zum Nachbarn. Es soll in Grenzbebauung eine Garage errichtet werden, die eine mittlere Wandhöhe von 4,45 m hat. Ohne Abstandsflächen dürfen Garagen nach § 8 Abs. 9 LBauO jedoch nur errichtet werden, wenn sie u.a. eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m nicht übersteigen.

Der Bauherr begründet die Abweichung damit, dass sich die Garage so aufgrund der ungünstigen Hanglage des Grundstücks an die Nachbarbebauung anpassen würde.

Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den in den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben nach § 31 BauGB zu bewerten, da es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, 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.

Der Ortsgemeinderat Volkesfeld hat, wie oben bereits genannt, in seiner Sitzung am 20.09.2018 sein Einvernehmen bezüglich der abweichenden Dachform (Pulldach) und der Dachneigung (hier 5 Grad) erteilt. Weiterhin gibt es im Bereich des Bebauungsplans bereits ein Flachdach und ein Zeltdach, die genehmigt wurden.

Ob der Ortsgemeinderat Volkesfeld sein Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen der Dachform (hier Pulldach) und der Dachneigung (hier ca. 5 Grad) erteilt, liegt im Ermessen des Rates.

Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig bestehen keine Bedenken.

Bezüglich der abweichenden Wandhöhe der Garage ist es Sache der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Bauordnungsbehörde darüber zu entscheiden. Grundsätzlich müssten bei einer mittleren Wandhöhe über 3,20 m die Abstandsregelungen der LBauO angewandt werden. Dies fällt jedoch in den Bereich des Bauordnungsrechts und ist somit im Rahmen des Einvernehmens (bei dem nur bauplanungsrechtliche Dinge relevant sind) nicht zu berücksichtigen.

Hinweis zur Finanzierung:

keine

Beschlussvorschlag:

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

- A) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung mit der Abweichung der Dachform (Pulldach) und der Dachneigung (5 Grad) zu erteilen.

ODER

- B) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung mit der Abweichung der Dachform (Pulldach) und der Dachneigung (5 Grad) nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen