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

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

Tagesordnung:

Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB); Errichtung eines Einfamilienhauses Flur 3, Flurstück 115

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

Sachverhalt:

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Kellergeschoss-Garage in der Gemarkung Volkesfeld, Flur 3, Flurstück 115 (siehe Lageplan, Anlage 1).

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Tal“ 3. Änderung.

Der Bauherr beantragt folgende Abweichungen vom Bebauungsplan:

- **Drempelhöhe:** Der Bebauungsplan sieht eine Drempelhöhe von 0,50 m bei der Variante IIS (2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss /Geschoss seinem äußeren Erscheinungsbild nach einem Sockelgeschoss entsprechen muss) bzw. eine Drempelhöhe von 0,75 m bei der Variante IID (2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss/Geschoss seinem äußeren Erscheinungsbild nach einem Dachgeschoss entsprechen muss) vor. Der Bauherr beantragt eine Drempelhöhe von 0,70 m und gibt dabei an, dass weder das Sockelgeschoss (Kellergeschoss) noch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sind.
- **Laut dem Bebauungsplan darf das durch die Hanglage bedingt freistehende Kellergeschoss nicht mehr als 2,80 m über die Geländeoberfläche hinausragen.** Der Bauherr gibt an, dass diese 2,80 m im Bereich der Garagenzufahrt überschritten werden.
- **Zulässige Gebäudehöhe:** Laut Bebauungsplan liegt die zulässige Gebäudehöhe bei 11,50 m. Dabei wird die Gebäudehöhe an der felseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First bis zum vorhandenen Gelände gemessen. Diese beträgt laut Bauherr 9,60 m. Eine Abweichung liegt hier somit nicht vor.

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 Bauherr führt an, dass Abweichungen bezüglich der Drempehöhe bereits bei den Hausnummern 24 und 24a in der Talstraße erteilt worden sind. Hier wurde eine Drempehöhe von 1,58 m bzw. 0,748 m durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt.

Durch die o.g. relevanten Abweichungen der Drempehöhe und des Herausragens des Kellergeschosses über die Geländeoberfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weiterhin ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Durchführung des Bebauungsplans würde zudem, da schon ähnliche Abweichungen bei der Drempehöhe erteilt wurden, eine offenbar nicht beabsichtigte Härte darstellen.

Ob der Ortsgemeinderat Volkesfeld sein Einvernehmen zu der abweichenden Drempehöhe und dem abweichenden Herausragen des Kellergeschosses über die Geländeoberfläche erteilt, liegt im Ermessen des Rates.

Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig bestehen keine Bedenken.

Bezüglich der Gebäudehöhe liegt keine Abweichung vor, die Erteilung eines Einvernehmens ist daher nicht erforderlich.

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 Drempehöhe und der Abweichung des Herausragens des Kellergeschosses über die Geländeoberfläche zu erteilen.

ODER

- B) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung mit der Abweichung der Drempehöhe und der Abweichung des Herausragens des Kellergeschosses über die Geländeoberfläche nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnung

Stimmenenthaltungen