

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	07.12.2021

<b>Verfasser:</b> Svenja Loeb	<b>Fachbereich 4</b>
-------------------------------	----------------------

### Tagesordnung:

#### **Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohneinheiten in Mendig, Jahnstraße, Flur: 12**

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

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr reichte am 05.11.2021 eine Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohneinheiten in Mendig, Jahnstraße, Flur: 12 ein.

Laut der Bauvoranfrage sollen die Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden. Die Grundfläche der Gebäude beträgt jeweils 252 qm.

Der Bauherr möchte in seiner Bauvoranfrage folgende Punkte beantwortet haben:

- 1) Ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?
- 2) Ist die Geschossigkeit der Wohnhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) baurechtlich zulässig?

Da sich das Grundstück nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Für Vorhaben nach § 34 BauGB hat die Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu beraten und entscheiden.

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dann zulässig, wenn sie 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 oben gestellten Fragen des Bauherrn können in der nachfolgenden Prüfung des § 34 BauGB zusammen geprüft werden, da es sich bei der zweiten Frage um das Maß der baulichen Nutzung handelt.

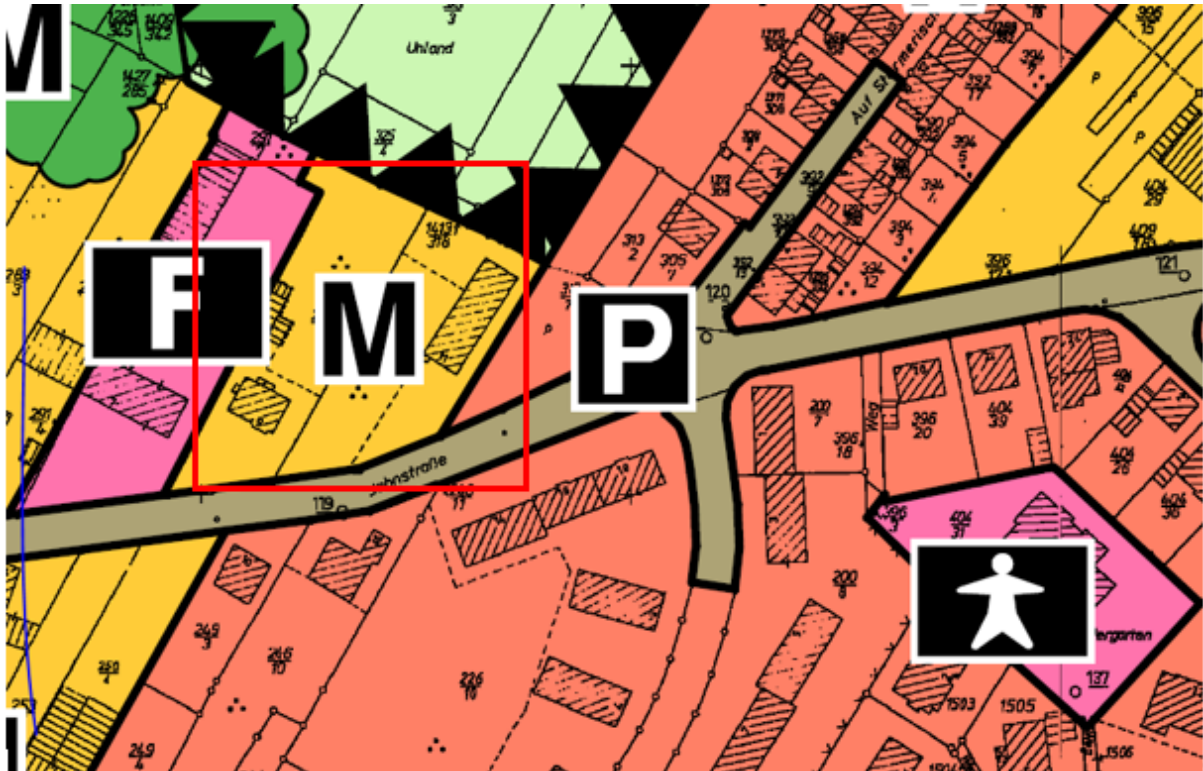
#### Zulässigkeit nach § 34 BauGB:

##### Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) als gemischte Baufläche dargestellt. Die tatsächliche Bebauung des Gebietes ist durch Wohnbebauung geprägt, sodass sich das Vorhaben (Wohnen) nach der Art der baulichen Nutzung einfügt.

### Hinweis:

Bei der Art der baulichen Nutzung ist es unerheblich, um wie viele Wohneinheiten es sich handelt, da alle dem Zweck des Wohnens dienen.



### 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 der Gebäude im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich u.a. nach:

- Der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl)

Wie bereits oben erwähnt, sollen die Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils 252 qm und zwei Vollgeschossen + Staffelgeschoss errichtet werden. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit einer Grundfläche von 150 qm bis 265 qm sowie Gebäudehöhen von bis zu 11 m und 3 Geschosse.

### Bauweise:

Nach § 22 Absatz 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen. In der näheren Umgebung ist sowohl die geschlossene wie auch die offene Bauweise vorhanden. Die geplanten Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand geplant, sodass es sich um eine offene Bauweise handelt und das Vorhaben sich in diesem Punkt einfügt.

### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Entscheidend ist hier die Lage des Baukörpers zur Straßengrenze. Als Erschließungsstraße wurde hier die Straße „Jahnstraße“ gewählt, über die eine wegemäßige Erschließung

erfolgen soll. Die „tatsächliche Straßengrenze“ der „Jahnstraße“ ist somit maßgeblich. Das Bauvorhaben fügt sich im Hinblick auf den Abstand zur Straße wie auch auf die Bautiefe bezogen in die nähere Umgebung ein.

Erschließung gesichert:

Wegemäßige Erschließung

Wasser- und Abwassermäßige Erschließung

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sodass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt werden kann.

Hinweis:

Aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Mendig sind je Wohneinheit 2 Stellplätze (soweit die Wohnungen über 50qm sind) nachzuweisen. Somit wären bei 20 Wohneinheiten 40 Stellplätze erforderlich. Diese werden, wie auf dem Lageplan ersichtlich, hergestellt.

**Hinweis zur Finanzierung:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohneinheiten in Mendig, Jahnstraße, Flur: 12 wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

erteilt.

nicht erteilt, da \_\_\_\_\_:

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnung

Stimmenenthaltungen