

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	07.02.2023

Verfasser: Paul Serebrov	Fachbereich 4
---------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Einvernehmen gem. § 36 BauGB, Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten in Obermendig, Oststraße, Flur: 8, Flurstück: 778/436, 727/435

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 27.12.2022 einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten in der Oststraße (Gemarkung Obermendig, Flur: 8, Flurstück: 778/436 und 727/435) ein.

Der Bauherr beabsichtigt die oben genannten zwei Flurstücke zu vereinigen und die auf der Parzelle 778/436 befindlichen baulichen Anlagen abzureißen. Im Anschluss soll auf der Freifläche ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen. Ein Lageplan sowie die Grundrisse und Ansichten des geplanten Bauvorhabens sind als Anlage beigefügt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Sportplatz/An der Pellenzstraße, 1. Änderung“. Das Bauvorhaben weicht von folgenden Festsetzungen ab:

- Grundflächenzahl (GRZ):
Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Das Bauvorhaben weist eine GRZ von **0,65** auf. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990/2013. maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (hier: 0,6). Damit überschreitet das Bauvorhaben die zulässige Grundflächenzahl.

Bereits aus diesem Grunde wäre das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Darüber hinaus stehen der eingereichten Planung noch folgende Festsetzungen entgegen, zu denen die Kommune Ihre Zustimmung geben müsste.

- Dachgestaltung:
 - o Dachneigung:
Der Bebauungsplan lässt Dachneigungen von 30 bis 48 Grad zu. Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk, wie im vorliegenden Fall, hat die Dachneigung zwischen 30 ° und 34 ° zu betragen.
Der Bauherr plant mit einer Dachneigung von **35 Grad** und weicht insoweit von der Festsetzung im Bebauungsplan ab.

- **Drempelhöhe:**
Der Bebauungsplan setzt eine maximale Drempelhöhe von 1,00 m, ab einer Dachneigung von 35 Grad, fest.
Die Drempelhöhe des geplanten Wohnhauses beträgt an einer Seite 2,47m und überschreitet damit die zulässige max. Drempelhöhe an dieser Stelle um 1,47m. Vergleichsfälle in dieser Größenordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Darüber hinaus ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht nachgewiesen werden konnte. Die Stellplatzsatzung der Stadt Mendig fordert für Wohnungen ab einer Größe von 50 qm 2 Stellplätze.

Auch wenn dies eine bauordnungsrechtliche Frage ist, die von der Kreisverwaltung zu beurteilen ist, so sei der Vollständigkeit halber auch an dieser Stelle darauf hinweisen.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig beschließt, für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten, Oststraße (Gemarkung: Obermendig, Flur: 8, Flurstück: 778/436 und 727/435)

Aufgrund der Überschreitung der Grundflächenzahl das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu versagen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenthaltungen