

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	04.07.2023

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

Tagesordnung:

Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, Bauantrag zur Errichtung einer Garage in der Hospitalstraße, Mendig (Gemarkung Niedermendig, Flur 10, Flurstück 104/1)

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt einen Bauantrag zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Niedermendig, Flur 10, Flurstück 104/1, in der Hospitalstraße in Mendig.

Die Stadt Mendig wird an dem Verfahren beteiligt und hat zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Gemäß § 36 Absatz 2 Satz 1 BauGB darf die Stadt Mendig ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen Versagen. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Mischbaufläche aus. Garagen sind grundsätzlich als Nebenanlagen zu der Wohnnutzung zulässig. Somit fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

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 des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, breite, Tiefe, Geschosszahl)

Die Garage soll auf der rückwärtigen Gebäudeseite grenzständig zur Parzelle 103/3 errichtet werden und eine Breite von 6,20 m, eine Länge von 7,50 m sowie eine Höhe von 4,17 m haben. Durch das abfallende Gelände ergibt sich an der Nord-West-Seite der Garage eine tatsächliche Höhe von 5,09 m.

Nach § 8 Absatz 9 Satz 1 Nummer 3a) Landesbauordnung RLP dürfen unter anderem gegenüber Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen Garagen errichtet werden, wenn sie an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen eine mittlere Wandhöhe von 3,2 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Der Bauherr stellt hierzu einen Abweichungsantrag und bittet die Überschreitung der max. Gebäudehöhe von 3,2 m um ca. 1,84 m aufgrund der vorherrschenden Grenzbebauung in der näheren Umgebung sowie der unterschiedlichen Grundstückshöhen zum Nachbar hin zuzulassen. Die Eigentümerin der Parzelle 103/3 hat der Überschreitung zugestimmt.

Bauweise:

Die geplante Garage entsteht in Grenzbebauung zu dem Nachbargrundstück 103/3 (offene Bauweise).

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Entscheidend ist hier die Lage des Baukörpers zur Straßengrenze. Die „tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße. Als Erschließungsstraße wurde vorliegend die „Hospitalstraße“ gewählt. Die Lage des Baukörpers zu der Straße fügt sich unproblematisch in die Umgebungsbebauung ein.

Erschließung gesichert:

Unproblematisch. Die Zufahrt erfolgt durch die vorhandene Durchfahrtsgarage.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer Garage in Mendig, Hospitalstraße (Gemarkung Niedermendig, Flur 10, Flurstück 104/1) wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

☐ erteilt ☐ nicht erteilt

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen

