

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Entscheidung	05.12.2023

<b>Verfasser:</b> Paul Serebrov	<b>Fachbereich 4</b>
---------------------------------	----------------------

### Tagesordnung:

#### **Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses bzw. Errichtung einer Terrassenüberdachung, Garage und Dachfenster in der Teichwiese in Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159)**

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

#### **Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde am 07.11.2023 schon einmal in der Bau- und Vergabeausschusssitzung beraten, eine Beschlussfassung jedoch auf die nächste Sitzung vertagt.

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Wohngebäudes ein, Abweichungsanträge zur Errichtung von versetzten Dachflächenfenstern, eines vergrößerten Balkons und einer Terrassenüberdachung in gleicher Breite sowie einer Garage mit Flachdach in der Teichwiese, Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159) ein.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Obermendig“ und liegt in der Zone 1. Maßgeblich für die Beurteilung des Bauvorhabens sind die textlichen Festsetzungen dieser Satzung.

Das Bauvorhaben verstößt in mehreren Punkten gegen die v.g. Satzung. Der eingereichten Planung stehen folgende Festsetzungen entgegen, zu denen die Kommune Ihre Zustimmung geben müsste:

#### **A) Garage:**

Garagen dürfen gemäß § 7 Absatz 4 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von Obermendig nur bis zu einer Grundfläche von 30 qm mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die dort genannten Ausnahmen (Flachdach auch bei größerer Grundfläche) greifen vorliegend nicht.

Die in den Unterlagen aufgeführte Garage beträgt 48 qm und ist daher mit einem geneigten Dach auszuführen. Der Bauherr beantragt die Abweichung hiervon seine Garage mit Flachdach zu errichten.

#### **B) Terrassenüberdachung Form:**

Auszug Satzung zur Dachform siehe § 7 Absatz 3:

## § 7 Dachformen

(1) Das Erscheinungsbild der durch Steildächer geprägten Dachlandschaft ist zu wahren. Bei den in der **Anlage 1** aufgeführten historisch bedeutenden, ortsbildprägenden Gebäuden sind Form und Neigung des Daches möglichst beizubehalten.

(2) Die gebotene Dachform ist das Steildach mit einer Mindestneigung von:

- 40° in der **Zone 1**,
- 30° in der **Zone 2**.

Diese Regelung gilt nicht für Mansarddächer: hier beträgt die maximal zulässige Neigung des unteren Dachgeschosses 70 ° und die Mindestneigung des oberen Dachgeschosses 30°.

Pulldächer als Abschluß von Hauptbaukörpern sind in der **Zone 1** nicht zulässig, in der **Zone 2** sind sie zulässig, jedoch nur als Kombination von Pulldachflächen oder als Kombination einer Pulldachfläche mit anderen Dachformen.

(3) An- und Vorbauten von Hauptbaukörpern sowie Nebengebäude dürfen mit Pulldächern und anderen geneigten Dächern mit einer geringeren Neigung als in Abs. 2 geregelt oder mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn diese Bauten in ihrer Lage so angeordnet sind, daß hierdurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Art Pulldach ausgeführt, die Dachneigung beträgt 8 Grad.

Die Ausnahme / Anordnung gem. § 7 Abs. 3 ist unter anderem nicht gegeben, da sie nah an Straße (Neustraße) liegt und von dort deutlich wahrnehmbar ist.

Hier könnten unsere Bedenken ggfls. zurückgestellt werden, soweit die Stadt Mendig explizit zu diesem Punkt ihre Zustimmung erteilt bzw. förmlich erklärt, dass dieser Punkt hinsichtlich der Eckgrundstückssituation nur Bezug nimmt auf die „Haupt“-Ansicht somit Teichwiese.

### **C) Material Terrassenüberdachung:**

Auszug Satzung zur Dachhaut siehe § 8 Absatz 1 und 3:

## § 8 Material der Dachhaut

(1) Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer oder Dachpfannen im Farbbereich anthrazit/dunkelgrau/schieferfarben einzudecken. Kunstschiefer ist nur zulässig, wenn er die gleiche farbliche Erscheinung und Struktur des Naturschiefers aufweist. Diese Regelungen gelten nicht für die nach § 7 (3) und (4) zulässigen Flachdächer.

In den Unterlagen ist als Material der Dachhaut Sicherheitsglas angegeben. Ein Ausnahmetatbestand nach § 8 Absatz 3 der Satzung könnte vorliegend greifen. Die Bauherrengemeinschaft stellt auch hier einen Antrag auf Abweichung von der Satzung.

### D) Dachflächenfenster:

Auszug Satzung zu Dachflächenfenstern siehe § 10:

#### § 10 Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren

(1) Die Anordnung der Dachflächenfenster ist auf die Gliederung der Fassade des Gebäudes abzustimmen. Der Abstand untereinander beträgt jedoch mindestens eine Fensterbreite (inkl. Rahmen).

Die Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten:

- zur Firstlinie,
- zur Trauflinie,
- zur Schnittlinie der Giebelwand mit der Dachhaut,
- zum Grat bei Zelt- und Walmdachformen ,
- zu einer Gaube oder einem Zwerchhaus oder Zwerchgiebel.

Fensterrahmen sind farblich auf die Farbe der Dachhaut abzustimmen, spiegelnde und/oder farbige Glasscheiben sind nicht zulässig.

(2) Dachflächenfenster (liegende Fenster) sind in der **Zone 1** sowie bei den in der **Anlage 1** aufgeführten Gebäuden der **Zone 2** nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- die Fensterfläche (einschließlich Rahmen) darf eine Größe von 0,70 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten,
- die Summe der Breiten der Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen.

Die Größen der 3 Dachflächenfenster (2 größere, 1 kleineres) sind nicht vermassst. Nach eigenen Messungen lässt sich festhalten, dass die Größe der 2 größeren Fenster überschritten wird (2 größere ca. 1,15 m Breite und 0,95 m Höhe / kleineres ca. 0,7m Breite und 0,75m Höhe). Die Summe der Breiten der Dachflächenfenster wäre eingehalten.

Die Größen der Fenster sind jedoch nicht so ausschlaggebend / störend wie die nicht beachteten Vorgaben gemäß Absatz 1.

Die Fenster sind nicht an der Aufteilung der Fassade orientiert. Dies führt zu Störungen. Gerade auch im Hinblick auf die verschiedenen Formate.

Außenansichten des Gebäudes / Grundstückes sind der Anlage beigelegt.

Ob das Einvernehmen zu den einzelnen Punkten gemäß § 36 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses vorbehalten.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Punkt A)**

##### **Garage:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage (48qm Grundfläche) mit Flachdach in der Teichwiese, Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB

erteilt       nicht erteilt

#### **Punkt B)**

##### **Terrassenüberdachung:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in der Teichwiese, Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB

erteilt       nicht erteilt

#### **Punkt C)**

##### **Material der Dachhaut (Terrassenüberdachung):**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Sicherheitsglas in der Teichwiese, Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB

erteilt       nicht erteilt

#### **Punkt D) Dachflächenfenster:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von versetzten und teilweise größeren Dachflächenfenstern in der Teichwiese, Mendig (Gemarkung Obermendig, Flur 11, Flurstück 1594/159) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB

erteilt       nicht erteilt

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnungen

Stimmenenthaltungen