

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	
Ältestenrat Arzbach	nicht öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Im Silberkäutchen 2
Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 1 DS 16 / 0068 vom 21.06.2021 und die Beratung in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 28.06.2021.

Es ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses in der Straße Im Silberkäutchen 2, Flur 17, Flurstück 6/11 geplant. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Silberkäutchen“ der Ortsgemeinde Arzbach.

Der Antragsteller stellt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in weiteren Punkten.

Die Planung hält die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl I (GRZ I) ein. Der zulässige Höchstwert der GRZ II von 0,45 wird mit 0,55 überschritten. Die zugehörigen Flächen (Zufahrten, Wege und Hofflächen) werden aus versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Eine geringfügige Überschreitung kann nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden, wenn diese zu nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens führen.

Das geplante Carport mit Zufahrt aus der Westerwaldstraße soll außerhalb der überbaubaren Fläche gem. Ziffer 7.3 des Bebauungsplanes errichtet werden. Da im gesamten Geltungsbereich Garagen und Carports außerhalb des überbaubaren Bereiches realisiert worden, bittet der Antragsteller im Sinne der Gleichbehandlung um Genehmigung der Abweichung. Nach § 31 (2) BauGB können solche Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Gemäß Ziffer 10.3 des Bebauungsplans zur Freiflächengestaltung sind Mauern lediglich bis zu einer Höhe von 0,50 m, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Da es sich bei dem Baugrundstück um ein stark abschüssiges Gelände handelt, ist die Ausführung nur schwer umsetzbar. Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,40 m geplant. Da im gesamten Geltungsbereich Mauern und Abgrabungen größerer Dimension realisiert worden bittet der Antragsteller im Sinne der Gleichbehandlung um Genehmigung der Abweichung. Nach § 31 (3) BauGB können solche Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde Arzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 08. November 2021 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Arzbach stimmt dem Antrag auf Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) zu und stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Straße Im Silberkäutchen 2, Flur 17, Flurstück 6/11 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister