

für die Ortsgemeinde Weinähr

AZ: 3 / 611 / 26

26 DS 16/ 0058

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Weinähr	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Weinähr, Hinterwiesen 30
Neubau eines Einfamilienhauses****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Weinähr, Hinterwiesen 30, Flur 7, Flurstück 109/2 und 110/2. Die Bauvoranfrage soll klären ob von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterwiesen“ abgewichen werden kann. Aufgrund der ungünstigen Grundstückssituation soll das Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche im hinteren Teil des Grundstückes errichtet werden. Nur so können die geforderten Abstandsflächen zur Nachbargrenze eingehalten werden. Zudem lässt die Grundstücksbreite nur eine schmale Form des Baukörpers senkrecht zur Straße zu. Daraus resultierend ist die festgesetzte Firstrichtung nicht einzuhalten. Das Dach soll als versetztes Pultdach mit Firstrichtung senkrecht zur Straße ausgebildet werden. Alle weiteren Festsetzungen werden eingehalten, die Stellplatzanzahl wird ausreichend nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Errichtung außerhalb des Baufensters kann aufgrund der ungünstigen Grundstückssituation eingeräumt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ebenso kann die geänderte Firstrichtung zugelassen werden, da bereits mehrfach in der näheren Umgebung, in gleicher Weise von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen wird.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Weinähr als erteilt, wenn nicht bis zum 29. Dezember 2021 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Weinähr stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Weinähr, Hinterwiesen 30, Flur 7, Flurstück 109/2 und 110/2 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister