

für die Ortsgemeinde Fachbach

AZ: 3 / 611 / 9

**9 DS 16/ 0141**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Bauausschuss Fachbach</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Ortsgemeinderat Fachbach</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Fachbach, Koblenzer Straße 74  
Dachgeschossumbau - Errichtung von Dachgauben und Sanierung der  
Eingangstreppe****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 9 DS 16 / 0097 vom 14.04.2021 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates Fachbach vom 13.07.2021.

Das Einvernehmen zum dort beratenen Vorhaben wurde von der Ortsgemeinde Fachbach hergestellt und die Baugenehmigung mit Aktenzeichen 2021-0386-BA am 28.07.2021 durch die Kreisverwaltung Rhein-Lahn erteilt.

Ein erneutes Baugenehmigungsverfahren wird aufgrund von Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung nötig.

Geplant ist der Dachgeschossumbau mit Errichtung von Dachgauben und die Sanierung der Eingangstreppe des Wohngebäudes in Fachbach, Koblenzer Straße 74, Flur 5, Flurstück 195/2. Zur Wohnraumvergrößerung sind jeweils an der Nord- und Südseite zwei übereinanderliegende Dachgauben vorgesehen. Die Breite der Gauben im Dachgeschoss sind jeweils mit 7,06 m, die Gauben im Spitzboden jeweils mit 4,03 m angegeben. Zudem ist die Erneuerung und Sanierung der vorhandenen Eingangstreppe geplant. Gegenüber der ursprünglichen Planung ändern sich somit die Lage sowie die Abmessung der Gauben und Fenster.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfes „Unter der Hungerbach“ der Ortsgemeinde Fachbach. Der Ortsgemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung vom 14.01.2020 gefasst. In dieser Sitzung wurde nachfolgend die Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre für das Gebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfes „Unter der Hungerbach“ beschlossen. Die

Satzung über die Verhängung der Veränderungssperre ist rechtsverbindlich. Entsprechend § 2 der Satzung dürfen gemäß § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt oder beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (auch wenn sie genehmigungsfrei sein könnten) nicht durchgeführt werden. Gem. § 3 der Satzung sind hiervon Ausnahmen nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über eine Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Fachbach.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Unter der Hungerbach“ ist es im Rahmen der Innenentwicklung die in dem Gebiet vorhandenen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Form der vorhandenen Bebauung soll aufgegriffen und für das Gebiet festgeschrieben werden. Ziel ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken mit zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Abweichende Bauweisen oder Reihenhäuser sollen ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich somit unter Berücksichtigung des Bebauungsplanentwurfes und § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben 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.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da es den Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht widerspricht und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Fachbach als erteilt, wenn nicht bis zum 24. Mai 2022 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Dachgeschossumbau mit Errichtung von Dachgauben und der Sanierung der Eingangstreppe des Wohngebäudes in Fachbach, Koblenzer Straße 74, Flur 5, Flurstück 195/2 her.

Der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der angeordneten Veränderungssperre wird gem. § 3 der Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre für das Gebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Unter der Hungerbach“ bauplanungsrechtlich zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister