für die Ortsgemeinde Fachbach

AZ: 9 / 611 / 3

9 DS 16/ 0142

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	

Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Im Bachberg 17 Neubau Einfamilienhaus, hier: Befreiung von der festgesetzten max. Traufhöhe

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 in Fachbach, Im Bachberg 17, Flur 1, Flurstück 240. Das Einfamilienhaus soll auf einer 10,04 m x 10,04 m großen Grundfläche mit einem Kellergeschoss sowie einem Erd- und Obergeschoss errichtet werden. Das abschließende flache Zeltdach (Dachneigung 22°) verleiht dem Gebäude einen stadtvillatypischen Charakter. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss liegt ca. 1,30 m unter Straßenniveau und wird über eine Zugangstreppe erreicht. Zur Straße hin sind 2 offene Stellplätze und der Müllabstellplatz vorgesehen. Die aktuelle Planung führt zu einer Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (TH) um 1,52 m talseitig (TH = 9,52 m, max. 8,00 m zulässig) und um 2,04 m bergseitig (TH = 5,04 m, max. 3,00 m zulässig). Der Bauherr möchte daher in der Bauvoranfrage klären, ob eine Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe möglich ist. Er fügt an, dass die vorhandene Bebauung auf der anderen Straßenseite (Im Bachberg Nr. 18 + Nr. 20) sehr hoch ist und (in beiliegender Straßenabwicklung) das geplante Gebäude trotz Überschreitung der Traufhöhe „nicht sehr hoch wirkt“ und sich gut in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚In der Bach‘ der Ortsgemeinde Fachbach, 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 eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da die erhebliche Abweichung der bergseitigen Traufhöhen um 2,04 m den Grundzügen der Planung widerspricht. Zudem weicht das geplante Zeltdach von der gem. Bebauungsplan zulässigen Dachform (Satteldach) ab.

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 05. Juni 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Fachbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses in Fachbach, Im Bachberg 17, Flur 1, Flurstück 240 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister