

für die Ortsgemeinde Winden

AZ: 3 / 611 / 27

**27 DS 16/ 0129**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Winden</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Winden, Götzentaler Weg  
Neubau Einfamilienhaus, hier: Antrag auf Abweichung****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 im Götzentaler Weg, Flur 13, Flurstücke 20, 21. Das nicht unterkellerte Einfamilienhaus soll mit einer Breite von 10,45 m und einer Tiefe von 9,35 m errichtet werden. Die Gebäudehöhe ist mit einer Traufhöhe von 4,89 m sowie der Firshöhe von 7,59 m über dem Fertigfußboden im Erdgeschoss angegeben. Das Dachgeschoss erhält bei einer Drenpelhöhe von 1,60 m eine abschließende Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung von 30°. Das Dachgeschoss ist gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) ein Vollgeschoss. Der Bauherr weist 2 offene Stellplätze nach. Die talseitige Sockelhöhe wurde mit 0,635 m ermittelt und überschreitet das maximale Sockelmaß von 0,50 m somit um 0,135 m. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Götzentaler Weg, 1. Erweiterung“ der Ortsgemeinde Winden, 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. Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans kann zugestimmt werden, da diese die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Dem Vorhaben kann jedoch nicht zugestimmt werden, da die Erschließung gem. § 6 Abs. 2 LBauO nicht ausreichend gesichert ist.

Eine Baugenehmigung kann dem Antragsteller für Mitte 2023 in Aussicht gestellt werden, wenn mit dem Ausbau des Neubaugebietes „In der Heck II“ auch die Erschließung der Grundstücke Flur 13, Flurstück 1495, 20 + 21 gesichert wird und das Vorhaben dann an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt und die erforderlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar sind.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Winden als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Januar 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Ortsgemeinde Winden wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses am Götzentaler Weg, Flur 13, Flurstücke 20, 21 versagt.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da die Erschließung gem. § 6 Abs. 2 LBauO nicht ausreichend gesichert ist. Eine Baugenehmigung kann dem Antragsteller für Mitte 2023 in Aussicht gestellt werden, wenn mit dem Ausbau des Neubaugebietes „In der Heck II“ auch die Erschließung der Grundstücke Flur 13, Flurstück 1495, 20 + 21 gesichert wird und das Vorhaben dann an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt und die erforderlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar sind.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister