

für die Ortsgemeinde Nievern

AZ: 3 / 611 / 18

**18 DS 16/ 0143**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

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

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nievern, Auf der Lay 21  
Erweiterung- und Umbau Betriebs- und Wohngebäude, hier: Abweichung von  
bauaufsichtlichen Anforderungen****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in Nieverner, Auf der Lay 21, Flur 6, Flurstück 55/19. Als zukünftige Nutzung ist neben der Wohnnutzung (7 Wohneinheiten), eine Büroeinheit sowie ein PKW – Servicebetrieb vorgesehen. Die Wohnnutzung teilt sich im Bestandsgebäude mit insgesamt 5 bestehende Wohneinheiten (je ca. 86 m<sup>2</sup>) sowie einer neuen Wohneinheit im Kellergeschoss (40,45 m<sup>2</sup>) und im Erdgeschoss (61,58 m<sup>2</sup>) auf. Im Bestandsgebäude ist außerdem im 1. Obergeschoss eine separate Büroeinheit mit 5 Arbeitsplätzen (ca. 148 m<sup>2</sup> Fläche) zur Vermietung angedacht. Die Flachdächer des Bestandsgebäudes sollen durch flachgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 20 bis 24° Grad ersetzt werden. Der PKW – Servicebetrieb erhält im Bestandsgebäude Lager-, Werkstatt- sowie Ausstellungsräume und zudem sind eine weitere Werkstatthalle sowie Lager- und Büroflächen in Neubauten geplant. Die Neubauten schließen auf der Nordseite des Grundstückes an den Bestand an. Die Werkstatthalle ist hier mit einer Breite von 7,865 m und einer Tiefe von 20,68 m in massiver Bauweise und einem flachgeneigten Pultdach (4,5° Dachneigung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 5,51 m vorgesehen. Die Lagerhalle (15,92 m x 10,44 m) sowie die Bürofläche (8,12 m x 8,50 m) sind ebenfalls in massiver Bauweise geplant und erhalten ein flachgeneigtes Satteldach mit 20° Dachneigung für die Büros bzw. 24° Dachneigung im Lager. Die Firsthöhen liegen bei 5,01 m für das Bürogebäude und bei 7,57 m für die Lagerhalle. Die Abstandsfläche des Bürobaus sowie der Lagerhalle betragen zur Grundstücksgrenze hin mindestens 3,00 m.

Der Bebauungsplan „Auf dem Maaracker, 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Nievern setzt die überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von 5,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest. Der geplante Neubau überschreitet diese Baugrenze geringfügig an den Gebäudeecken (siehe Anlage). Der Bauherr stellt daher

einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Anlage).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Maaracker, 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Nievern, 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. Gemäß § 31 Baugesetzbuch (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.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Nievern als erteilt, wenn nicht bis zum 05. März 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Nievern stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau und der Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in Nievern, Auf der Lay 21, Flur 6, Flurstück 55/19 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister