

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Im Bachberg 12
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. April 2023****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Fachbach, Im Bachberg 12, Flur 1, Flurstücke 229 und 236/6. Das Einfamilienhaus soll in Anlehnung an die Bauhaus-Architektur in klar strukturierter Form und mit Flachdach errichtet werden. Der Bauherr beabsichtigt zudem die Garage im Untergeschoss des Gebäudes zu integrieren um dadurch u.a. einen kurzen und direkten Zugang von der Garage ins Wohnhaus zu erhalten. Die maximal zulässige Traufhöhe von 5,50 m (talseitig) wird aufgrund der Bauweise mit Flachdach und Attika überschritten. Das Untergeschoss (inkl. Garage) wird jedoch vollständig vom vorhandene Gelände umfasst und das Erdgeschoss ebenfalls teilweise vom Gelände umschlossen. Das Gebäude ragt so deutlich weniger aus dem natürlichen Gelände heraus und unterschreitet die mögliche zulässige Gebäudehöhe um ca. 3,80 m (siehe Anlagen). Die weiteren Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung können eingehalten werden. Das geplante Gebäude fügt sich somit nach Auffassung des Planers harmonisch in die vorhandene steile Geländetopografie ein.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage vorab klären, ob die Durchführung des Vorhabens mit Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) in Aussicht gestellt werden kann. Das Vorhaben widerspricht dabei im Einzelnen den Festsetzungen zur zulässigen Dachform (*Satteldach, DN 15° - 30*), der maximalen Traufhöhen / Drenpelhöhe (*talseitig max. 5,50 m / bergseitig max. 3,00 m*) sowie der Lage der Garage (*nur außerhalb des überbaubaren Bereiches - Vorgartenbereich*).

Kann eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden, erklärt sich der Antragsteller bereit, unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der OG Fachbach die Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen.

Der Planer, Herr Architekt Sascha Gerharz, ergänzt hierzu, dass ihm der bereits leider verstorbene ehemalige Ortsbürgermeister Herr Dieter Görg seinerzeit bekundet hat, dass die Ortsgemeinde Fachbach bereit sei eine ggf. erforderliche Bebauungsplanänderung auf dem besagten Grundstück zu unterstützen.

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 Häufung der Abweichungen den Grundzügen der Planung widerspricht und somit städtebaulich nicht vertretbar 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 02. April 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Fachbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Fachbach, Im Bachberg 12, Flur 1, Flurstücke 229 und 236/6 versagt.

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt dem Antragsteller in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans in Aussicht.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister