

für die Ortsgemeinde Kemmenau

AZ: 3 / 611 / 13

13 DS 16/ 0088

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Kemmenau	öffentlich	21.03.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Kemmenau, Am Limes 5
Dachausbau mit Gaubenerweiterung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 24. April 2023**Hinweis:

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Dachausbau mit Gaubenerweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Kemmenau, Am Limes 5, Flur 8, Flurstück 35/11. Zur Wohnraumerweiterung soll das Dachgeschoss um eine 3,00 m tiefe und 5,825 m breite Flachdachgaube ergänzt werden. Der darunterliegende Bereich im Erdgeschosses ist zukünftig als Terrasse mit Wintergartennutzung vorgesehen. Das Gebäude soll zudem umfangreich saniert werden. Unter anderem wird das Dach gedämmt, die Fenster (Kunststoff mit 3 -fach Verglasung in grau) ausgetauscht, der Außenputz in hellen Farbtönen aus mineralischen Bestandteilen erneuert und die bestehende Heizung mit einer dezentrale Luft -Wärmepumpen mit Lüftungs- und Kühlfunktion getauscht. Das Dachgeschoss erhält zusätzlich eine separate Außentreppe als Flucht- und Rettungsweg und Gartenzugang. Optional wird eine Photovoltaikanlage geplant.

Die Gaube widerspricht mit der geplanten Breite und Tiefe der textlichen Festsetzung Teil A Nr. 4.2 des Bebauungsplanes „Firstestück / Nutzenörr“, nach der eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des ersten talseitigen Vollgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern o. ä. zulässig ist, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als *ein Viertel* der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung *1,50 m* nicht überschreitet. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Firstestück / Nutzenörr“ der Ortsgemeinde Kemmenau, 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 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 aufgrund der vorhandenen Abstandsflächen die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Kemmenau als erteilt, wenn nicht bis zum 24. April 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Kemmenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Dachausbau mit Gaubenerweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Kemmenau, Am Limes 5, Flur 8, Flurstück 35/11 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister