

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: 3 / 611 / 5

**5 DS 16/ 0150/1**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Ortsgemeinderat Dausenau</b>	<b>öffentlich</b>	<b>28.03.2023</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Hallgarten 10  
Nutzungsänderung Garage zu Abstellraum und Anbau an bestehendes  
Wohnhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 09. April 2023****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 5 DS 16/ 0150 vom 14.09.2022 und die Beratungen in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschuss vom 11.10.2022 sowie des Ortsgemeinderates Dausenau vom 18.10.2022 und das hier einstimmig versagte Einvernehmen.

Beantragt wird die Nutzungsänderung der Garage zu Abstellräumen (ursprünglicher Antrag: zu Wohnraum) sowie der Anbau an das bestehende Wohnhaus im Hallgarten 10, Flur 34, Flurstück 271/3. Zur Schaffung von Abstell- und Lagerräumen ist die bestehende Garage um einen 3,435 m tiefen und 5,88 m breiten Anbau mit Flachdach erweitert worden. In der Außenwand der Garage und des Anbaus sind 3 Brandschutzfenster F90 (2 x 0,57 m auf 1,00 m und 1 x 1,70 m auf 0,87m) eingebaut. Zudem wurde im Erd- und Obergeschoss die Gebäuderückseite um einen 2,00 m tiefen und 4,00 m breiten Vorbaubalkon ergänzt. Der Antragsteller plant mit 6 Stellplätzen für die jetzt insgesamt 4 Wohneinheiten. Durch die Erweiterung des Bestandes erhöht sich die Grundflächenzahl (GRZ, GRZ II) auf 0,33 bzw. auf 0,68 und überschreitet damit das zulässige Maß der festgesetzten baulichen Nutzung (Bodenversiegelung). Aufgrund der Nutzungsänderung sowie dem Einbau der Fenster wird zudem eine Abstandsfläche gegenüber der Grundstücksgrenze erforderlich. Die erforderliche Abstandsfläche liegt auf dem Grundstück der Ortsgemeinde Dausenau, Flur 34, Flurstück 271/1. Der Antragsteller stellt hierzu einen Antrag auf Abweichung zur erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche gem. § 8 Abs. 6 Landesbauordnung. Ein

Antrag gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) auf Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht vorgelegt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Pflanzenfelder - Ortskernentlastungsstraße' der Ortsgemeinde Dausenau, 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 § 69 LBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn erforderlich. Die Zustimmung ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Pflanzenfelder - Ortskernentlastungsstraße' bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,30 / 0,45) widerspricht. Zudem ist die gem. § 68 LBauO erforderliche Zustimmung der Eigentümer angrenzenden Grundstücke (Abstandsfläche) nicht nachgewiesen.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 09. April 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Ortsgemeinde Dausenau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung der Garage zu Wohnraum sowie der Anbau an das bestehende Wohnhaus im Hallgarten 10, Flur 34, Flurstück 271/3 versagt.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister