

für die Ortsgemeinde Fachbach

AZ: 3 / 611-11 / 9

**9 DS 16/ 0193**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Bauausschuss Fachbach</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Ortsgemeinderat Fachbach</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Fachbach, Im Bachberg 12  
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, hier: Abweichung GRZ (II)****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 28. September 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Fachbach, Im Bachberg 12, Flur 1, Flurstücke 229 und 236/6. Am bestehenden Geländeprofil orientierend soll das 14,74 m breite und 7,615 m tiefe Gebäude mit einem Untergeschoss (kein Vollgeschoss), einem Erdgeschoss sowie einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden. Die Gebäudehöhen richten sich hierbei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die talseitige Traufhöhe schöpft die maximal zulässigen 5,50 m über der Geländeoberfläche aus. Die bergseitige Traufhöhe liegt bei 2,76 m (zulässig max. 3,00 m). Abschließend ist eine Satteldachkonstruktion mit bergseitig 17° Dachneigung und talseitig 30 ° Dachneigung vorgesehen. Zudem ist eine 7,115 m breite und 8,365 m tiefe Doppelgarage talseitig geplant.

Aufgrund des abschüssigen Geländes wird eine Rampenzufahrt zur Garage erforderlich, so dass die gesamte überbaubare Grundstückfläche (GRZ II = 0,45 > Grundflächenzahl für Gebäude + Nebenanlagen) um ca. 12,5 m<sup>2</sup> überschritten wird (GRZ II hier 0,47). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Bach – 1. förmliche Änderung“ 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 Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung als geringfügig erachtet werden kann und die Versiegelung der Fläche mit versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen ist. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Erschließung ist gesichert.

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 28. September 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt 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 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister