

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: 3 / 611-11 / 5

**5 DS 16/ 0150/2**

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>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Hallgarten 10  
Nutzungsänderung Garage zu Abstellraum und Anbau an bestehendes Gebäude****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. Oktober 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 Vorlagen 5 DS 16/ 0150 vom 14.09.2022 sowie 5 DS 16/ 0150/1 vom 01.03.2023 und die Beratungen in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschuss (11.10.2022 + 21.03.2023) sowie des Ortsgemeinderates Dausenau (18.10.2022 + 28.03.2023) und das hier einstimmig versagte Einvernehmen.

Beantragt wird die Nutzungsänderung der Garage zu Abstellraum sowie Anbauten an das bestehende Gebäude im Hallgarten 10, Flur 34, Flurstück 271/3. Zur Schaffung von Abstell- und Lagerräumen ist die Nutzungsänderung der bestehenden Garage sowie deren Erweiterung um einen 3,435 m tiefen und 5,88 m breiten Anbau mit Flachdach beantragt. Zudem soll die Gebäuderückseite im Erd- und Obergeschoss des bestehenden Wohngebäudes um einen 2,00 m tiefen und 4,00 m breiten Vorbaubalkon ergänzt werden. Im aktuell vorliegenden Antrag verzichtet der Bauherr auf die bisher geplanten Fenster in der Grenz wand der Abstellräume (Garage). Die grenzständige Außenwand wird zudem in Brandschutzklasse F90 hergestellt.

Durch die Erweiterung erhöht sich die vorliegende Grundflächenzahl (GRZ, GRZ II) auf 0,31 (0,30) bzw. auf 0,62 (0,45 - max. 0,80) und überschreitet damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Bodenversiegelung) gemäß Bebauungsplan. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes (GRZ) gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch den Anbau verringert sich der Hochwasserretentionsraum um ca. 25 m<sup>3</sup>. Der Anbau wird, wie auch die bestehenden Räume des Kellergeschosses, nicht als Wohnraum genutzt. Es handelt sich um Abstellräume, die bei Hochwasser geräumt werden können. Der Anbau sowie der Bestand ist in Massivbauweise mit Stahlbetonfundamenten und Mauerwerkswänden errichtet und konstruktiv widerstandsfähig gegenüber einer Überflutungssituation. Die Boden- und Wandoberflächen sind so hergestellt, dass sie einer Überflutung standhalten und anschließend gereinigt werden können. Im Überflutungsbereich des Gebäudes befinden sich keine gesamtrelevanten technischen Anlagen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (wasserrechtliche Prüfung).

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. 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.

Durch die Kreisverwaltung wird auf folgende Punkte hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages hingewiesen:

- die Entscheidung zur Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages wird auf jeden Fall unabhängig von evtl. bereits umgesetzten Bauarbeiten des Vorhabens getroffen.
- der maßgebende Bebauungsplan „Pflanzenfelder“ wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, zu der das besagte Grundstück bereits per Bebauung mit einem Wohnhaus und einer Garage belegt war. Die Bestandssituation ist daher mit zu beachten.
- die „Bestandsgarage“ im Grenzbereich zum gemeindeeigenen Nachbarflurstück Nr. 272/1 hat schon damals die gleiche Größenordnung zur Höhe aufgewiesen. Somit ändert sich in diesem Bereich die äußere Situation für die Nachbarn nicht.
- der Anbau des Abstellraumes im hinteren Bereich hält die Höhenvorgaben des § 8 Abs. 9 LBauO ein und ist folglich ebenfalls für die Nachbarn ohne Auswirkung.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da gem. § 8 Abs. 9 LBauO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Der Abweichung kann ebenfalls zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

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 02. Oktober 2023 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Dausenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung der Garage zu Abstellraum sowie den Anbauten an das bestehende Gebäude im Hallgarten 10, Flur 34, Flurstück 271/3 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister