für die Ortsgemeinde Oberwies

AZ: 3 / 611-11 / 20

20 DS 17/ 0008

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Oberwies	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Oberwies, Oberstraße 9
Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 08. Dezember 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Oberwies, Oberstraße 9, Flur 5, Flurstücke 124/4 und 124/6.

Zur Wohnraumerweiterung plant die Bauherrin den Rückbau der bestehenden Satteldachkonstruktion des nördlichen Gebäudeteils und den Ausbau der Dachgeschossfläche. Hierzu sollen Außenwände mit einer Höhe von ca. 2,70 m errichtet werden und diese abschließend eine flachgeneigte Satteldachkonstruktion (Dachneigung DN 8°) erhalten. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen. Die erforderlichen Stellplätze bleiben durch den Umbau unverändert und befinden sich auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flur 5; Flurstück 25 (im Eigentum der Bauherrin).

Aufgrund der Erhöhung des Dachgeschosses wird straßenseitig eine Abstandsfläche von 4,20 m erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte, so dass die erforderliche Abstandsfläche die Straßenmitte um ca. 1,10 m überschreitet. Die Bauherrin stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung zur Abstandsfläche. Die erforderliche Baulasteintragung wird bei der Bauaufsichtsbehörde parallel beantragt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Oberwies, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (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. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Oberwies als erteilt, wenn nicht bis zum 08. Dezember 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Oberwies stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Umbau und der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Oberwies, Oberstraße 9, Flur 5, Flurstücke 124/4 und 124/6 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister