

für die Ortsgemeinde Kemmenau

AZ: 3 / 611-12 / 13

13 DS 17/ 0008/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Kemmenau	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Kemmenau, Am Limes 5
Errichtung Anbau und Dachausbau, hier: Antrag auf Ausnahme/Befreiung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 27. Januar 2025****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 3 DS 17/ 0008 vom 29.07.2024 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Kemmenau am 17.09.2024 und dem hier einstimmig beschlossenen Einvernehmen.

Nach Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde steht das Vorhaben im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Firstestück / Nutzenörr“ der Ortsgemeinde Kemmenau. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt und wird überschritten. Die GRZ I wird bei einer Grundstücksgröße von 479 m² mit ca. 10,00 m² überschritten, die max. zu versiegelnde Fläche (GRZ II) mit ca. 19,00 m². Zudem widerspricht der Anbau der gestalterischen Festsetzungen der Dachform (Ziffer 1.1 und 1.3) nach der, Dächer als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigungen von 25° bis 38° auszuführen sind. Gemäß Ziffer 1.3 sind lediglich für untergeordnete Dachflächen (Gebäudeverbindungsteile) sowie Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Bauaufsichtsbehörde stellt daher eine Genehmigung des Vorhabens nur in Aussicht, wenn eine Umplanung erfolgt bzw. ein zu begründender Befreiungs- sowie Abweichungsantrag gestellt wird.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaus sowie der Dachausbau des bestehenden Einfamilienhauses in Kemmenau, Am Limes 5, Flur 8, Flurstück 35/11.

Um eine Wiederholung zu vermeiden, wird auf den Sachverhalt in der Vorlage 3 DS 17 /0008 vom 29.07.2024 verwiesen.

Der geplante Anbau ist auf Grund seiner Größe nicht eindeutig als untergeordnetes Bauteil einzustufen, die Dachfläche soll jedoch als Dachterrasse genutzt werden, daher soll hier ein flachgeneigtes Dach (DN 2°) zur Ausführung kommen und die zulässige Dachneigung unterschritten werden. Aus Sicht der Antragstellerin ist eine optische Beeinträchtigung nicht gegeben, da die Dachterrasse in Richtung Garten und von der Straßenseite abgewandt errichtet wird. Die Bauherrin kommt der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde nun nach und stellt einen Antrag auf Abweichung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachform (ein Befreiungsantrag „GRZ“ liegt aktuell noch nicht vor).

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 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar 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 die Abweichung der Dachform auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl als geringfügig gewertet werden kann. Ein Antrag auf Befreiung (GRZ) ist der Bauaufsichtsbehörde nachzureichen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

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 27. Januar 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Kemmenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Errichtung eines Anbaus sowie dem Dachausbau des bestehenden Einfamilienhauses in Kemmenau, Am Limes 5, Flur 8, Flurstück 35/11 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister