

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: 3 / 611-11 / 05

5 DS 17/ 0031

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Castorweg (2 A)
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, hier: Antrag auf Abweichung****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 Dausenau, Castorweg (2 A), Flur 28, Flurstück 62/3.

Der Bauherr plant ein max. 10,00 m tiefes und 17,63 m breites zweigeschossiges Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage zu errichten. Das Gebäude soll in Massivbauweise mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem erstellt werden und abschließend eine Flachdachkonstruktion (DN 2°) erhalten. Die Höhe des Gebäudes liegt 3,405 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB-EG) und damit ca. 3,07 m über dem Niveau des Castorwegs.

Der Bebauungsplan „Oberbach“ der Ortsgemeinde Dausenau setzt als zulässige Dachform das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 28° bis max. 48° fest. Aus Sicht des Antragstellers ist das geplante Flachdach städtebaulich vertretbar, insbesondere da im Plangebiet bereits weitere Flachdächer vorzufinden sind. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung der zulässigen Dachform.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberbach“ 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.

Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen (*hier: Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO*), von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO), von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder nach § 34 Abs. 2

Halbsatz 2 BauGB von Bestimmungen der Baunutzungsverordnung über die zulässige Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung gesondert zu beantragen.

Gemäß § 69 Abs. 1 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 auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Dausenau wird die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses in Dausenau, Castorweg (2 A), Flur 28, Flurstück 62/3 hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister