

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ:

24 DS 16/ 0010

Sachbearbeiter: Herr Schuster

VORLAGE

Gremium	Status
Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich

Abweichungsantrag bezüglich der Dachneigung und Dacheindeckung bei der Errichtung eines Saunahauses in der Erich-Kästner-Straße 4**Sachverhalt:**

In der Erich-Kästner-Straße 4 ist die Errichtung eines Saunahauses geplant. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erich-Kästner-Straße und weicht hinsichtlich der Dachneigung sowie dem Material der Dacheindeckung von dessen Festsetzungen ab.

Danach sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches die baulichen Anlagen nur mit geneigtem Dach zulässig (Sattel-, Walm- oder versetztes Pultdach). Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgestattet werden. Die Dachneigung ist von 20° bis 45° zulässig.

Das Saunahaus ist mit einer Dachneigung von 15° geplant.

Die Dacheindeckung soll mit anthrazitfarbenen Bitumenschindeln erfolgen. Der Bebauungsplan lässt Schiefer, anthrazitfarbenen Kunstschiefer sowie dunkel engobierte Pfannen zu und schließt gewellte Zement- oder Blechplatten sowie rote Dachziegel aus.

Die angedachten Bitumenschindeln sind den zulässigen Materialien zwar ähnlich, aber entsprechend den Festsetzungen nicht vollständig, sodass auch diesbezüglich eine Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen beantragt wird.

Bei den Festsetzungen bezüglich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung handelt es sich um bauordnungsrechtliche Bebauungsplanfestsetzungen. Dabei wird nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde nach §§ 31 Abs. 2 i. V. m. 36 BauGB

befreit, sondern nur nach § 69 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung der Kommune bezüglich einer Abweichung entschieden.

§ 31 BauGB enthält folgenden Regelungen zu Befreiungen und Ausnahmen:

„(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Beschlussvorschlag:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erich-Kästner-Straße wurde in der Vergangenheit bereits vergleichbaren Abweichungen hinsichtlich der Dachneigung zugestimmt. Weiterhin handelt es sich bei dem Saunahaus um eine untergeordnete Nebenanlage, sodass die Abweichungen (Dachneigung und Dacheindeckung) als städtebaulich vertretbar erachtet werden.

Daher stimmt die Ortsgemeinde Singhofen den beantragten Abweichungen bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung zu.

Anlagen:

Antragsunterlagen

56130 Bad Ems, 24.06.2019

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister