

für die Ortsgemeinde Becheln

AZ:

4 DS 16/ 0014

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Bauausschuss	nicht öffentlich
Ortsgemeinderat Becheln	öffentlich

Antrag auf Abweichung**Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses****Gemarkung: Becheln, Lindenweg 9****Flur: 6, Flurstück: 447/2****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses (11,36 m x 9,36 m) geplant. Das Gebäude wird mit einer Satteldachkonstruktion, Dachneigung 38 ° gestaltet. Die Dacheindeckung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In südliche Richtung wird ein Zwerchgiebel (Breite einschl. Putzfläche 4,25 m) vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In den Gemüesefeldern“, 3. Änderung der Ortsgemeinde Becheln. Der Zwerchgiebel ist gem. Ziffer 5.1 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Dachaufbau. Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 5.3 fest, dass Dachaufbauten zulässig sind, wenn:

- der obere Abschluss des Dachaufbaus mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet,
- die Gesamtlänge der Dachaufbauten in Bezug auf die zugehörige Frontlänge 50 % nicht überschreitet,
- der einzelne Dachaufbau in seiner Längenentwicklung das Maß von 3,50 m nicht überschreitet.

Da der geplante Zwerchgiebel mit einer Breite von 4,25 m (Außenmaß inkl. Wärmedämmung und Putz) ausgeführt werden soll, wird das geplante Einfamilienwohnhaus bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn hinsichtlich der Überschreitung des Längenmaßes von 3,50 m der Erteilung einer Befreiung von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt wird. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Vorhaben erfüllt. Nach Auffassung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau kann dieser Befreiung zugestimmt werden, da der Zwerchgiebel von seiner Gestaltungsweise sich optisch harmonisch in das Gesamtbild der Gebäudefassade einfügen wird und das Fassadenbild nicht stören wird. Auch ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude entsprechend den Festsetzungen der Baugrenze in einem Abstand von 10 m von der südlichen Grundstücksgrenze errichtet wird. Für das südliche Nachbargrundstück 448 ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt. Somit wird die im Verhältnis zur Fassadenlänge von 11,36 m geringfügige Überschreitung der Längenentwicklung des Zwerchgiebels von 0,75 m optisch für einen Unbeteiligten kaum wahrnehmbar werden. Das städtebaulich angestrebte Gestaltungsbild des Bebauungsplangebietes wird in seinem Gesamteindruck nicht beeinträchtigt werden. Auch kann berücksichtigt werden, dass für zwei Gebäude im Bebauungsplangebiet bereits aus gestalterischen Gesichtspunkten eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Satteldach) abweichende Dachform des Walmdaches zugelassen wurde.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB 25.11.2019

Beschlussvorschlag:

Zu der beabsichtigten Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Becheln, Lindenweg 9 (Flur: 6, Flurstück 447/2) wird gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Erteilung einer Befreiung von der Gestaltungsfestsetzung Ziffer 5.3 zur zulässigen Längenentwicklung von Dachaufbauten bauplanungsrechtlich zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister