

ORTSGEMEINDE NIEDERWERTH

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	28.01.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Niederwerth	10.02.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Niederwerth	10.02.2026	öffentlich		

Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohneinheiten, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Niederwerth, 12, Flurstücke 108, 109, 110, 111, 112, 113 (Hochstraße 24-30); hier: Abweichungen vom Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt, zu folgenden Abweichungen / Befreiungen im Rahmen eines Bauantrages auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederwerth, Flur 12, Flurstücke 108, 109, 110, 111, 112, 113,
 - a) die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 69 LBauO i.V.m. § 88 LBauO hinsichtlich
 - aa) der abweichenden Dachneigung des Hauptdaches von festgesetzten 38° bis 48° auf 6°
 - aaa) zu erteilen
 - oder
 - aab) nicht zu erteilen.
 - b) die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 69 LBauO i.V.m. § 88 LBauO hinsichtlich der abweichenden Dachneigung der Garagen als Flachdach anstatt der geforderten 3° Dachneigung zu erteilen.
 - c) das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB hinsichtlich der Erhöhung der Erdgeschossferrighöhe um 0,29 m zu erteilen.
 - d) das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB hinsichtlich der Nichteinhaltung der festgesetzten Baulinie zur Hochstraße hin nicht zu erteilen.
 - e) das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zur abweichenden Bauweise nicht zu erteilen.
 - f) das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzw. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der südlichen Baugrenze (Rücksprung) durch die geplante Terrasse bzw. den geplanten Balkon
 - aa) nicht zu erteilen, sofern diese nicht unter die Vorgaben nach Textziffer 1.7 fallen
 - bb) zu erteilen, sofern die Vorgaben nach Textziffer 1.7. eingehalten sind

2. Der Ortsgemeinderat beschließt, zu den v.g. Abweichungen / Befreiungen im Rahmen des o.g. Bauantrages die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise nach § 246e BauGB,

- a) zu erteilen,
b) unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

-
-
-

oder

- c) aus folgenden Gründen nicht zu erteilen:

-
-
-
-

oder

- d) eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohneinheiten, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederwerth, Hochstraße 24-30, Flur 12, Flurstücke 108, 109, 110, 111, 112, 113, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Die 2-Monats-Frist bzw. 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 11.02.2025 bzw. 11.03.2025 ab.

Der vorliegende Bauantrag resultiert aus dem von der Ortsgemeinde durchgeführten Konzeptvergabeverfahren „Leben und Wohnen in der Dorfmitte Niederwerth“. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohneinheiten, davon sollen gemäß den Antragsunterlagen 14 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Nach neuester Auskunft des Bauherrn sollen nunmehr 17 sozial geförderte Wohnungen entstehen. Dieser Umstand sollte in den Bauantragsunterlagen Berücksichtigung finden. Der Entwurfsverfasser wurde hierüber in Kenntnis gesetzt; die Antragsunterlagen sollten entsprechend angepasst werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Im Schnürchen**“, **Niederwerth**.

Gemäß beiliegendem Abweichungsantrag soll von folgenden Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes abgewichen werden:

- a) Verringerung der Dachneigung des Hauptdaches auf 6° statt 38° bis 48°
- b) Ausführung der Garagen als Flachdach statt geforderter 3° Dachneigung
- c) Erhöhung der Erdgeschossfertighöhe um 29 cm
- d) Nichteinhaltung der lt. Bebauungsplan vorhandenen Baulinie zur Hochstraße

Beantragt sind die v.g. Abweichungen auf Grundlage des neuen § 31 Abs. 3 BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Zustimmung der Gemeinde ist in **§ 36a BauGB** geregelt:

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Überprüfung der Antragsunterlagen wurden von hier aus weitere Abweichungen festgestellt:

- e) abweichende Bauweise
- f) Überschreitung der südlichen Baugrenze (seitliche Baugrenze) im Bereich des Rücksprungs mit der geplanten Terrasse bzw. dem geplanten Balkon.

Die Abweichungen zu a), b) und c) können aus Sicht der Verwaltung auch gemäß § 69 LBauO i.V.m. § 88 LBauO (a und b) bzw. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB (c) behandelt werden.

Sofern die Zustimmung bzw. das Einvernehmen im ATU nicht erteilt werden kann, besteht weiterhin die Zulassungsmöglichkeit über den beantragten § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB, hilfsweise § 246e BauGB. Unabhängig von dem Ausgang der Entscheidung des ATU ist hinsichtlich des Bauvorhabens und seinen Abweichungen vom Bebauungsplan ein Beschluss des Ortsgemeinderates über die beantragte Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB erforderlich.

Zu 1. a) Verringerung der Dachneigung des Hauptdaches auf 6° statt 38° bis 48°

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt. Die Neigung ist für mindestens 70 % der Dachfläche einzuhalten.

Geplant ist das Wohngebäude mit einer Dachneigung von 6°. Inhaltlich wird auf die Antragsunterlagen verwiesen.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung fällt unter die gestalterischen / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche die Gemeinde gemäß § 88 LBauO durch Satzung regeln kann (örtliche Bauvorschriften). Nach § 88 Abs. 6 LBauO können Regelungen nach den Absätzen 1 bis 4 als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden (siehe auch § 9 Abs. 4 BauGB).

Für Abweichungen von Satzungsbestimmungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 7 LBauO gilt § 69 LBauO. Hiernach entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter „Anhörung“ der Gemeinde über die Zulassung von Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach LBauO und nach den auf Grund der LBauO erlassenen Vorschriften. Diese können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz (LBauO) oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung von der Dachneigung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Es obliegt jedoch der Ortsgemeinde Niederwerth im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zulassung der Abweichung u.U. ein Präzedenzfall für gleichgelagerte Fälle geschaffen werden könnte.

Der Beschlussvorschlag ist daher alternativ gefasst.

Zu 1. b) Ausführung der Garagen als Flachdach statt geforderter 3° Dachneigung

Nach den textlichen Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes ist die Dachneigung mit 38° - 48° festgesetzt. Für Garagen sind abweichend auch flachere Dachneigungen mit mindestens 3°, allerdings dann nur mit Dachbegrünung, zulässig.

Gemäß den Antragsunterlagen soll die Garage mit Flachdach und voraussichtlich ohne Dachbegrünung ausgeführt werden.

Auch hier kommt eine Abweichung gem. § 69 LBauO i.V.m. § 88 LBauO in Betracht.

Der ATU hat in der Vergangenheit zu einem Abweichungsantrag auf Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigung der Garage von 3° auf 0° (ohne Dachbegrünung) im Rahmen eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Im Schnürchen 16, Flur 12, Flurstück 149, seine Zustimmung erteilt.

Es wird daher im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes vorgeschlagen, die Zustimmung / das Benehmen gem. § 69 LBauO i.V.m. § 88 LBauO zu erteilen.

Zu 1. c) Erhöhung der Erdgeschossferrighöhe um 29 cm

In Textziffer 1.6 des Bebauungsplanes ist Folgendes geregelt:

1.6 Gebäudehöhe/Sockethöhe

Die Gebäudehöhe wird rechtwinklig zur straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau gemessen.

Die Sockethöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,75 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau liegen.

Im Interesse des **Hochwasserschutzes** darf in den betroffenen Bereichen, abweichend von Satz 2, die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine Höhe von **max. 67,05 m über NN** erreichen.

Inhaltlich wird auf die Ausführungen der Anlage zum Befreiungsantrag verwiesen.

Einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB könnte zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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.

Nach Überprüfung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich durchaus vertretbar, zumal die Festsetzungen der max. Firsthöhe von 13,00 m wie auch die Zahl der Vollgeschosse von IID eingehalten werden.

Außerdem ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Abweichung könnte aus Sicht der Verwaltung daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zugestimmt werden.

Zu 1. d) Nichteinhaltung der lt. Bebauungsplan vorhandenen Baulinie zur Hochstraße.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO 1990 muss auf der Baulinie gebaut werden, sofern eine solche festgesetzt ist. Ein Vor- oder Zurücktreten von **Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker, Balkone, Freitreppen, Pfeiler etc.) in geringfügigem Ausmaß** kann zugelassen werden. Des Weiteren können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Folgende Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Diese Festsetzung gilt allerdings nur bei Baugrenzen, nicht bei festgesetzten Baulinien. Die v.g. Ausnahmeregelung trifft daher vorliegend nicht zu.

Es handelt es sich vorliegend auch nicht um ein Zurücktreten von **Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß**.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus Sicht der Verwaltung aus, da vorliegend die Grundzüge der Planung berührt sind.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Vorgreifend wird auf die Möglichkeit der Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat verwiesen.

Zu 1. e) abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 werden in der „offenen Bauweise“ die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der v.g. Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

Das geplante Wohnhaus soll an die bestehenden Gebäude „Hochstraße 22“ und „Hochstraße 22a“ angebaut werden.

Es handelt sich vorliegend bauplanungsrechtlich weder um ein freistehendes Einzelhaus noch um ein Doppelhaus, sondern um eine abweichende Bauweise.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus Sicht der Verwaltung aus, da vorliegend die Grundzüge der Planung berührt sind.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Vorgreifend wird auf die Möglichkeit der Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat verwiesen.

Zu 1. f) Überschreitung der südlichen Baugrenze (seitliche Baugrenze) im Bereich des Rücksprungs mit der geplanten Terrasse bzw. dem geplanten Balkon

Nach Abgreifen der überbaubaren Grundstücksfläche ist von einer Überschreitung der südlichen (seitlichen) Baugrenze im Bereich des Rücksprungs durch die geplante Terrasse bzw. den geplanten Balkon auszugehen.

Sofern sich die Überschreitung innerhalb des Rahmens der v.g. festgesetzten Ausnahmeregelung gemäß Textziffer 1.7 („Geringfügigkeit Gebäudeteile“ - s.o. zu 1.d)) hält, kann die Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 BauGB erteilt werden. Der Entwurfsverfasser wurde hierüber in Kenntnis gesetzt, eine Übernahme der überbaubaren Grundstücksfläche in die entsprechenden Grundrisse wurde nachgefordert. Sofern die Überschreitung die Vorgaben aus Textziffer 1.7 nicht einhält, kann das Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB u.E. nicht erteilt werden, da dann die Grundzüge der Planung tangiert sind.

Zu 2. Entscheidung im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 durch den Ortsgemeinderat

Hinsichtlich der beantragten Abweichungen bezieht sich der Antragsteller auf § 31 Abs. 3 BauGB. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Auszug aus „Berliner Leitfaden Wohnungsbauturbo“:

Bei Zulassungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB besteht eine besondere Prüfungsverantwortung, da von Grundzügen der Planung abgewichen werden darf. Es handelt sich also um Fallkonstellationen, in denen „normalerweise“ zumindest ein Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wäre. Da von einem Planverfahren also abgesehen werden kann, ist neben der Zustimmung der Gemeinde die Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen von Bedeutung. Die öffentlichen Belange ergeben sich vor allem aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB sowie 1a BauGB. Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.(..).

Ob die Abweichungen vom Bebauungsplan auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann von hier aus abschließend weder bejaht noch verneint werden.

Auf die Möglichkeit der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Abs. 2 BauGB wird an dieser Stelle hingewiesen.

Auszug aus „Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo“:

§ 36a Abs. 2 BauGB gibt der Gemeinde die Option, vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung die betroffene Öffentlichkeit anzuhören. Die Anhörung soll in angemessener Frist erfolgen, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. Dadurch können etwaige nachbarliche Interessen frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen seitens der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers ausgeräumt werden. Der Gesetzgeber erachtet diese Beteiligungsmöglichkeit aus Gründen

der Verfahrensökonomie als sinnvoll, da hierdurch zugleich die Akzeptanz des Vorhabens gesteigert werden kann.

Bei der Entscheidung über die Durchführung einer solchen Öffentlichkeitsbeteiligung können verschiedene Kriterien berücksichtigt werden – etwa der Umfang der Abweichung, eine bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie bestehende vertragliche Verpflichtungen der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts der Gemeinde.

Hilfsweise könnte § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – herangezogen werden.

§ 246e BauGB erlaubt Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau):

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Über den Bauantrag entscheidet abschließend die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist aktuell noch nicht erfüllt. Der Stellplatznachweis innerhalb und außerhalb der Tiefgarage muss durch den Planer überarbeitet werden im Hinblick auf die Vorgaben der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplatzanlagen (Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung – GarStellVO)



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar