

Beschlussvorlage

OGU/2026/0047

ORTSGEMEINDE URBAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	26.08.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Urbar	09.09.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Urbar	23.09.2026	öffentlich		

Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Urbar, Flur 13, Flurstücke 49/7, 50/7 (Hammerstein 12 a); hier: abweichende Bauweise, Überschreitung der Baugrenze mit dem Vordach, Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt, zur **abweichenden Bauweise** im Rahmen des o.a. Bauantrages das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.
2. Der Ausschuss empfiehlt / Der Ortsgemeinderat beschließt, zur **abweichenden Bauweise, Überschreitung der vorderen Baugrenze durch das Vordach** sowie zur **Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III** im Rahmen des o.a. Bauantrages die Zustimmung gemäß § 36a i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

a) zu erteilen,

oder

b) unter folgenden Bedingungen / Auflagen zu erteilen:

-
-

oder

c) aus folgenden Gründen nicht zu erteilen:

-
-

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Urbar, Hammerstein 12a, Flur 13, Flurstücke 49/7 und 50/7. 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 06.10.2026 bzw. 06.11.2026 ab.

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Südliche Ortsmitte**“, Urbar, und verstößt nach Überprüfung gegen folgende Festsetzungen:

- Bauweise
- Baugrenze
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

abweichende Bauweise:

Gemäß Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung zulässig.

Das Bauvorhaben ist als einseitige Grenzbebauung geplant. Hierbei ist das unterste Geschoss grenzständig unterhalb der Geländeoberfläche, siehe beigefügter Grundriss + entsprechende Ansicht. Trotzdem entspricht dies dem Rechtsbegriff der geschlossenen Bauweise. Lediglich die Garage, welche in den Abstandsflächen privilegiert zulässig ist, samt Technikraum befinden sich nach der geplanten Geländemodellierung oberirdisch.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich im Vergleich zu den anderen Grundstücken im Plangebiet nach Auffassung der Verwaltung um ein „a-typisches Grundstück“. Die Bebauungsmöglichkeiten sind von vorneherein beschränkter als bei anderen Grundstücken im Plangebiet. Bei dem „Hauptgrundstück“ Flurstück 49/7 handelt es sich um ein ca. 12 m breites, schlauchartiges Grundstück. Lediglich im vorderen Bereich bietet sich durch Hinzunahme des Flurstückes 50/7 eine Erweiterung um ca. 3,50 m, so dass nach Abzug der einzuhaltenden Grenzabstände eine Bebauung von ca. 9,50 m zulässig wäre. Im hinteren Grundstücksbereich wäre unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände lediglich eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von ca. 6 m zulässig. Eine Doppelhausbebauung scheidet aufgrund der Gegebenheiten aus. Weiterhin handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück um ein hängiges Grundstück.

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.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge Planung nach Auffassung der Verwaltung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. U.U. könnte man auch von einer offenbar nicht beabsichtigten Härte gem. Punkt 3 ausgehen.

Die Abweichung ist weiterhin auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar,

Aus Sicht der Verwaltung könnte demnach das Einvernehmen zur abweichenden Bauweise gemäß den vorliegenden Unterlagen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Überschreitung Baugrenze:

Die Baugrenze wird straßenseitig durch das Vordach um ca. 2 m überschritten, siehe gelbe Markierung im entsprechenden Grundriss. Die Überschreitung ist aus den beigefügten Unterlagen ersichtlich.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden, siehe § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 letzter Satz BauNVO

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß. Weiterhin sind im Bebauungsplan keine Ausnahmen vorgesehen.

Da es sich bei Festsetzung einer Baugrenze regelmäßig um einen Grundzug der Planung handelt, scheidet eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB vorliegend aus.

Da § 31 Abs. 2 BauGB ausscheidet, ist eine Zulassung der v.g. Überschreitung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen:

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.

Es ist nunmehr zu entscheiden, ob der o.g. Überschreitung die Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt werden soll.

Bei Zustimmung ist die Schaffung eines Präzedenzfalles für vergleichbare / gleichgelagerte Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht ausgeschlossen.

Nachstehend der Wortlaut des § 36a BauGB:

(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.

Überschreitung der Vollgeschossanzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (II) vor.

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages bei der Kreisverwaltung, Baugenehmigungsbehörde, wurde festgestellt, dass der geführte Nachweis des Entwurfsverfasser zur Einhaltung der Voll-Geschossigkeit fehlerhaft ist. Aufgrund der Hanglage und der nicht geringfügigen Geländeabgrabung zwecks Schaffung von Aufenthaltsräumen / Wohnräumen im Untergeschoss (in den Antragsunterlagen als Erdgeschoss aufgeführt) mit entsprechend notwendiger Belichtung muss im vorliegenden Fall die hergestellte Geländeoberkante als Grundlage herangezogen werden und nicht die natürliche Geländeoberkante.

Bedingt dadurch ergibt sich ein unzulässiges 3. Vollgeschoss im Kellergeschoss.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da auch hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Das Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III könnte nur im Rahmen der Bauturbo-Vorschriften zugelassen werden.

Auch hier käme § 31 Abs 3 BauG in Betracht.

Auch hier kann bei Zustimmung die Schaffung eines faktischen Präzedenzfalles für vergleichbare / gleichgelagerte Fälle nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist jedoch – bis auf ein paar wenige Grundstücke – vollständig bebaut. Vergleichbare Fälle (Neubauvorhaben, Hanglage) sollten sich daher im Rahmen halten. Eine rechtssichere Aussage hierzu kann jedoch seitens der Verwaltung nicht getroffen werden.

Auch hier wird der Beschlussvorschlag – wie bei der Überschreitung der Baugrenze – alternativ gefasst.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar