

ORTSGEMEINDE WEITERSBURG

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	10.01.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Weitersburg	23.01.2025	öffentlich		

Bauantrag auf Neubau eines unterkellerten Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 268 (An den Obstwiesen 31); hier: Abweichung hinsichtlich der zul. Dachneigung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, zu dem Abweichungsantrag hinsichtlich der Unterschreitung der zulässigen Dachneigung von mindestens 32° auf 22° im Rahmen des vorliegenden Bauantrags auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 268 (An den Obstwiesen 31), die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO zu zustimmen.

Problembeschreibung / Begründung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Neubau eines unterkellerten Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 268 (An den Obstwiesen 31), verbunden mit den Abweichungsanträgen hinsichtlich:

- a) Unterschreitung der zulässigen Minstdachneigung
- b) Abweichung von der Dachausführung: II statt II D

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ist das Grundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Staffelstück Planteilbereich I Nord**“.

Zu a)

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 32° - 45° vorgeschrieben. Dabei ist diese Neigung auf mindestens 70% der Dachfläche einzuhalten. Im vorliegenden Bauantrag soll das Einfamilienhaus mit einem versetzten Pultdach errichtet werden, bei dem die Dachneigungen wie folgt geplant sind:

- Eine Dachseite weist die zulässige Neigung von 32° auf.
- Die zweite Dachseite hat eine Neigung von 22°, welche von den Festsetzungen abweicht.

Die Dachfläche mit einer zulässigen Dachneigung von 32° umfasst ca. 60% der gesamten Dachfläche, was eine Abweichung von 10% im Vergleich zu den Anforderungen des Bebauungsplans darstellt.

Im Abweichungsantrag wird die Unterschreitung der zulässigen Dachneigung begründet und auf die architektonische Gestaltung sowie die Integration in die Umgebung verwiesen.

Aus Sicht der Verbandsgemeinde ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Durch die verbleibenden 60% Dachfläche mit der zulässigen Neigung von 32° bleibt der gestalterische Charakter des Baugebiets gewahrt. Die Neigung von 22° auf der verbleibenden Dachfläche fügt sich architektonisch in die Umgebung ein.

Die Höhengabe wird dabei eingehalten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Abweichungsantrag hinsichtlich der Unterschreitung der zulässigen Dachneigung von 32° auf 22° die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO zu zustimmen.

Zu b)

Der ATU hat in seiner Sitzung am 18.07.2024 (Beschlussvorlage OGW/2024/0030) zur Abweichung der Dachausführung in Rahmen der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses das Einvernehmen **erteilt**.

Aufgrund dieses positiven Beschlusses hat die Kreisverwaltung daraufhin einen **positiven Bauvorbescheid** ausgestellt.

Da der ATU bereits am 18.07.2024 eine Entscheidung getroffen hat, besteht kein weiterer Beratungsbedarf. Eine erneute Entscheidung ist nicht erforderlich.

Die Erschließung nach § 6 LBauO ist gesichert.

Die Stellplatzverpflichtung nach § 47 LBauO für das Vorhaben erfüllt.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben mit den entsprechenden Abweichungen trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Der zuständige Fachausschuss der Ortsgemeinde Weitersburg hat in der Vergangenheit den Abweichungsanträgen hinsichtlich der Unterschreitung der vorgegebenen Dachneigung sowie der Errichtung eines 2. Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk statt unter Dachschrägen das Einvernehmen erteilt. Diese Bauvorhaben („An den Obstwiesen 14“, „Im Staffelstück 24“) liegen zwar innerhalb des direkt benachbarten Bebauungsplans „**Staffelstück Planbereich I Süd**“, entsprechen jedoch den textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung der Vollgeschosse sowie der Dachform und Dachneigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „**Staffelstück Planteilbereichs I Nord**“.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar