

**Ortsgemeinde Monreal**

**Vorlage Nr. 074/179/2021/1**

**Beschlussvorlage**

**TOP**

**Umbau eines bestehenden  
Wohnhauses zu Wohnzwecken**

Verfasser:  
Bearbeiter: Jörg Gäß  
Fachbereich: Fachbereich 4.1

Datum:  
09.12.2021

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:  
02651/8009-36

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Ortsgemeinderat	öffentlich	15.12.2021	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat beschließt, zum Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Wohnhauses zu Wohnzwecken, Weiherdamm 12, Flur 2, Flurstück 123/47, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu den nachstehenden Abweichungen – nicht zu erteilen / zu erteilen:

- Errichtung einer Dachgaube mit mehr als 1/3 der Trauflänge, hier: Überschreitung um 3,795 m (gut 2/3 der Trauflänge)
- Errichtung der Dachgaube als Zwerchhaus (mit unterbrochener Traufe)
- Unterschreitung der Mindestdachneigung von 38 ° um 3°

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvor- schlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	--	---

### **Sachverhalt:**

Der Ortsgemeinde Monreal liegt ein Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Wohnhauses zu Wohnzwecken in Monreal, Weiherdamm 12, Flur 2, Flurstück 123/47, vor.

Der komplette Bauantrag liegt der Ortsgemeinde zur Einsichtnahme vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In dem Weyer“. Die Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB.

Der Bauherr möchte das Vorhaben abweichend vom Bebauungsplan errichten.

Die geplante Dachgaube überschreitet die max. zulässige Länge. Gem. Bebauungsplan sind grundsätzlich nur 1/3 der Dachlänge für eine Dachgaube vorgegeben. Im Bereich der Dachgaube wird die Dachtraufe unterbrochen (Berechnung der Dachgaubenlänge und Befreiungsantrag sind der Beschlussvorlage beigelegt).

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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 Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
  - wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Ortsgemeinderat hat hierzu über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu beschließen.

### **Nachtrag gemäß ergänztem Abweichungsantrag vom 08.12.2021:**

**Gemäß Feststellung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz weicht das Hauptdach des Gebäudes von der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestdachneigung (35 ° statt mind. 38°) ab. Der Planer hat den Abweichungsantrag entsprechend ergänzt (siehe Anlage).**

### **Anlagen:**

Befreiungsantrag  
Ergänzter Abweichungsantrag