Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 024/611-1/2024/7
Vorlage: 024/2024/0096

Oppenheim, den 24.09.2024

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Ausschuss für Bauwesen und Liegenschaften Guntersblum	07.10.2024	2.3	Öff.			
Gemeinderat Guntersblum	28.10.2024	6.3	Öff.			

Guntersblum; Abweichungsantrag; Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;
Hier: Hauptstraße; Flur 7, Flurstück 34
Fristende: 16.10.2024
Abweichung der Dachform

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Bauausschuss erteilt zum vorliegenden Abweichungsantrag die Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltung- und Erhaltungssatzung „Historischer Ortskernbereich Guntersblum“ gemäß § 31 BauGB zur Ausführung eines Flachdaches und Errichtung einer Dachterrasse.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.

☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.

☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:

☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.

☐ Schriftlicher Antrag ist beigefügt.

Im Auftrag Im Auftrag

(Paul) (Livingston)
Sachbearbeiterin Fachbereichsleiter

Sachdarstellung der Verwaltung:

- **Grundsätzliches zu Beteiligung der Gemeinden nach § 36 BauGB**

Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Da Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Gemeinde in ihrer Planungshoheit berühren kann, hat der Gesetzgeber zu deren Sicherung die Beteiligung im Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Hinweis: Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens entscheidet, bzw. wenn das zuständige Gremium keinen eindeutigen Beschluss, wie vorgelegt, fasst. Beschlussfassungen, verbunden mit Auflagen oder unter Vorbehalt, sind rechtlich nicht zulässig; infolgedessen gilt als Rechtsfolge im Rechtsverkehr das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB als nicht erteilt! **Fristende: 16.10.2024.**

- **Abweichungsantrag**

Gegenstand des Abweichungsantrages ist die Abweichung der Dachform von geneigtem Dach in Flachdach.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flachdach eine Dachterrasse auszuführen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Demnach müssen sich Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart hinsichtlich der Art (Nutzung) und Maß (Höhe, Kubatur, Grundstücksausnutzung) der baulichen Nutzung der näheren Umgebungsbebauung einfügen.
Das Vorhaben fügt sich entsprechend dem beigefügten Nachweis in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Des Weiteren unterliegt das Grundstück dem räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung. Gemäß § 7 .1 (3) der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sind Flachdächer zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Bei dem rückwärtigen Anbau an das Hauptgebäude soll eine Dachterrasse ausgeführt werden. Dieser Bereich ist weder vom öffentlichen Raum noch vom Nachbar einsehbar.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Der Abweichungsantrag löst keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.