



Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses OG Scheibenhardt

Sitzungstermin:	Montag, 24.07.2023, 19:00 Uhr
Raum, Ort:	Bürgerhaus, Hasenweg 11, 76779 Scheibenhardt
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:05 Uhr
Vorsitz:	Edwin Diesel Ortsbürgermeister
Schriftführung:	ohne Schriftführer/in

Anwesenheit

Anwesende

Vorsitz

Edwin Diesel

Mitglieder

Steffen Diesel

Ann-Kristin Kohler

Hilmar Müller

Christoph Herzog

nicht anwesend

Matthias Rinnert

Tino Schieber

Bürgermeisterin VG

Iris Fleisch

nicht anwesend

Vertreter/in

Karl Heinz Benz

nicht anwesend

Dominik Ehl

nicht anwesend

Simon Rieger

nicht anwesend

Elmar Schweitzer

nicht anwesend

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 2.1. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:
"Altortbereich I", Grundstück Pl.Nr. 36, Hauptstraße
- Befreiung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB VO/2023/922
- Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 69 LBauO
3. Bauanträge
- 3.1. Bauanträge: Wohnhausneubau in Scheibenhardt, Mühlweg, Pl.Nr. 101 VO/2023/921
- 3.2. Bauanträge: Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Scheibenhardt, Hauptstraße, Pl.Nr. 145/5, 147, 147/3, 147/4, 148, 558/13 VO/2023/926
4. Einwohnerfragen
5. Sonstiges

Niederschrift

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsbürgermeister Edwin Diesel eröffnete die Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Scheibenhardt und begrüßte die Ausschussmitglieder sowie anwesende Zuhörer.

Er stellte fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen und den Ausschussmitgliedern die Sitzungsunterlagen mit der Tagesordnung übersandt worden waren.

Gegen diese Feststellungen wurden seitens der Ausschussmitglieder keine Bedenken erhoben.

Vorab teilte Ortsbürgermeister Edwin Diesel mit, dass der Top 3.2 von der Tagesordnung gestrichen wird, da der Bauantrag zurückgezogen wurde. Der Bauausschuss nahm dies zur Kenntnis.

2. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: "Altortbereich I", Grundstück Pl.Nr. 36, Hauptstraße

- Befreiung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB

- Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 69 LBauO

Vorlage: VO/2023/922

Auf o.g. Grundstück ist zunächst ein Rückbau des rückwärtigen Nebengebäudes geplant um anschließend an diese Stelle ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage und einem Schuppen zu bauen. Zum vorderen bestehenden Wohnhaus soll ebenfalls eine Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Altortbereich I“. Der Ortsgemeinderat Scheibenhardt hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die zweite Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Bauvorhaben wurde daher nach den derzeitig rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch nach den künftigen Festsetzungsvorschlägen der 2. Änderung geprüft.

Es weicht nunmehr von den rechtskräftigen Festsetzungen wie folgt ab:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.2.4 Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude

Die Wandhöhen der Garagen und unbewohnten Nebengebäude zwischen Vorderhaus und rückwärtigem Scheunengebäude betragen maximal 2,80 m.

Die geplante Garage im Anschluss an das bestehende vordere Wohnhaus ist mit einem Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe ist gleichzeitig die Wandhöhe und beträgt 3,11 m.

In den Festsetzungsvorschlägen für den künftigen neuen Bebauungsplan ist es nicht beabsichtigt, eine Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude festzulegen. Es gelten dann die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*

3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Altortbereich I“ hat der Ortsgemeinderat bereits für zwei Befreiungen bezüglich der festgesetzten Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt bei allen Gebäuden an dem nächsten zur Straße gelegenen Punkt 0,4 m bis 0,9 m.

Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 0 m.

In den Festsetzungsvorschlägen für den künftigen neuen Bebauungsplan ist es nicht beabsichtigt, eine Erdgeschossfußbodenhöhe festzusetzen.

2.3 Dach

2.3.1 Dachform

2.3.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude, der Gebäude in den Scheunenzeilen sowie daran anschließende Nebengebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Halbwalmdächer auszubilden.

Beide geplanten Garagen und ein Schuppen sind mit Flachdächern geplant.

Die Festsetzungsvorschläge sehen vor, künftig Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen zuzulassen.

2.3.5 Dachflächenfenster

2.3.5.1 Auf allen vom Lautertal her einsehbaren Dachflächen sind Dachflächenfenster unzulässig.

Im Dachgeschoss sind zwei Dachflächenfenster in Richtung Lautertal mit den Maßen 1,00 x 1,60 m geplant.

2.3.5.4 Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Daches liegen.

Auf beiden Dachseiten liegen die Dachflächenfenster über der halben Höhe des Daches.(3,00 m statt 2,65 m).

In den Festsetzungsvorschlägen für den künftigen neuen Bebauungsplan ist es nicht beabsichtigt, eine Festsetzung bezüglich Dachflächenfenster festzulegen.

2.4.2 Sockel

Der Sockel ist im Farbton dunkler zu gestalten als die Fassade.

In den Planunterlagen ist kein Sockel dargestellt.

Auch hier ist keine Festsetzung in Bezug auf die Sockelfarbe in den Festsetzungsvorschlägen vorgesehen.

Der Ortsgemeinderat hat seit Bestehen des Bebauungsplanes bereits Abweichungen zu den Ziffern 2.3.1.1 Flachdächer, 2.3.5.1 Dachflächenfenster in Richtung Lautertal, 2.3.5.4 Anordnung Dachflächenfenster über der halben Höhe des Daches zugestimmt.

Eine Abweichung zur Festsetzung 2.2 Unterschreitung Erdgeschossfußbodenhöhe und Ziffer 2.4.2 Sockel wurde seither noch nicht beantragt.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme gebeten.

Für die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Kreisverwaltung Germersheim als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Das Bauvorhaben entspricht zum jetzigen Zeitpunkt den bereits vorgelegten Festsetzungsvorschlägen.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Befreiung Ziffer 1.2.4 zur beantragten Wandhöhe der vorderen Garage mit 3,11 m.
2. Der Bauausschuss stimmt der Abweichung zur Ziffer 2.2 mit der beantragten Erdgeschossfußbodenhöhe von 0 m zu.
3. Der Bauausschuss stimmt der Abweichung zur Ziffer 2.3.1 mit den geplanten Flachdächern auf den Garagen zu.
4. Der Bauausschuss stimmt / der Abweichung zur Ziffer 2.3.5.1 mit den beantragten Dachflächenfenster zum Lautertal zu.
5. Der Bauausschuss stimmt der Abweichung zur Ziffer 2.3.5.4 mit der beantragten Anordnung der Dachflächenfenster über der halben Höhe des Daches zu.
6. Der Bauausschuss stimmt / der Abweichung zur Ziffer 2.4.2 „Sockel“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: x

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

3. Bauanträge

3.1. Bauanträge: Wohnhausneubau in Scheibenhardt, Mühlweg, Pl.Nr. 101 Vorlage: VO/2023/921

Nach Rückbau des bestehenden Wohnhauses auf o.g. Grundstück soll ein neues zweigeschossiges Wohnhaus an gleicher Stelle errichtet werden. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt 115,77 m², die Gebäudehöhe liegt bei 9,41 m. Ferner ist vorgesehen, das Dach des verbleibenden rückwärtigen Nebengebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls rückzubauen und als Flachdach auszubilden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist zu beurteilen nach § 34 BauGB.

Gesetzestext:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßstab des Einfügens

*Bei der Überprüfung des Merkmals „einfügen“ nennt das Gesetz als spezifische Kriterien die nähere **Umgebung und deren Eigenart**.*

Nähere Umgebung

Hierbei handelt es sich um einen räumlichen Aspekt, mit dem die für das neue Vorhaben prägende Situation ermittelt werden soll. Innerhalb dieses möglichen Spektrums reicht die „nähere Umgebung“ soweit, wie sich die Ausführung des beabsichtigten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann, und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst.

Zur Beurteilung der näheren Umgebung wurde der Mühlweg beidseitig von Hausnummer 1 bis 24 sowie die Anwesen Hauptstraße 26, 28, 30 und 32 herangezogen (siehe Markierung im beigefügten Lageplan).

Eigenart der näheren Umgebung

Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch die in dem maßgeblichen Bereich tatsächlich vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen.

Einfügen

Das beabsichtigte Vorhaben muss nicht bezüglich aller denkbaren Merkmale in den gefundenen Rahmen passen, sondern nach § 34 Abs.1 BauGB nur im Hinblick auf

- *die **Art** (Baugebiete wie z.B. Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet) und*
- *das **Maß** der baulichen Nutzung (wie z.B. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage)*
- *die **Bauweise** (wie z.B. offene, geschlossene oder abweichende Bauweise) und*
- *die **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll (wie z.B. Baufluchten).*

Nach dem Urteil des BVerwG vom 08.12.2016 – 4 C 7/15 -, BVerwGE 157, 1-8 fügt sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten in nur einem Maßfaktor genügt nicht.

Die o.g. Einfügungstatbestände werden eingehalten. Es gibt im herangezogenen Bereich vergleichbare Referenzobjekte bei einer wertenden Gesamtbetrachtung in allen Maßfaktoren.

Der Bauausschuss wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für das beantragte Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: x

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**3.2. Bauanträge: Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Scheibenhardt, Hauptstraße, Pl.Nr. 145/5,147, 147/3, 147/4, 148, 558/13
Vorlage: VO/2023/926**

Keine Beratung, da der Bauantrag zurückgezogen wurde.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

4. Einwohnerfragen

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

5. Sonstiges

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende beendete um 19:05 Uhr die Sitzung.

Vorsitz

Edwin Diesel
Ortsbürgermeister

Schriftführung

ohne Schriftführer/in