Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Konz Am Markt, 54329 Konz	**Fachbereich 3 / Bauen**	54329 Konz, 09.06.2022
Status: **öffentlich**	**Az.: 119-22 ko E: 05.05.22**	**Nr.: 3H/6462/2022**

Beratungsfolge:
Bau- und Umweltausschuss Wasserliesch 05.07.2022 Ortsgemeinderat Wasserliesch

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 3, Flurstück 74/1 (Heidengarten)

Sachverhalt:

Der Antragsteller fragt im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage an, inwieweit das o. g. Grundstück bebaut werden kann. Insbesondere wird angefragt, ob aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Grenzbebauung zu den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken möglich ist.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Beurteilung einer möglichen Bebauung erfolgt folglich gemäß § 34 BauGB.
Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Die aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu betrachtende nähere Umgebung ist von einer überwiegend 2-vollgeschossigen grenzständigen mit parallel zur Erschließungsstraße (Heidengarten) mit der Firstlinie ausgerichteten Satteldächern geprägt. Eine entsprechende Wohnhausbebauung auf dem angefragten Baugrundstück ist aus städtebaulicher Sicht sicherlich zu begrüßen. Die bereits im Bestand vorhandene Nachbarbebauung (Nachbargrundstück 77/1) befindet sich in Grenznähe und ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Grenzbebauung zu bewerten. Eine Grenzbebauung entlang dieser Grundstücksseite ist somit auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht möglich. Die bereits auf dem Nachbargrundstück 73/3 vorhandene Bebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 10 m zur Grundstücksgrenze. Eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht möglich, sofern eine entsprechende Grenzbebauung in Form einer Baulasteintragung mit Zustimmung der Eigentümer des angrenzenden Nachbargrundstückes gesichert wird. Sollte eine entsprechende Baulasteintragung nicht zustande kommen, so ist mit der Bebauung ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Die Tiefe der möglichen Bebauung richtet sich ebenfalls nach der Bestandsbebauung im näheren Bebauungsumfeld.

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, das Wohngebäude grundsätzlich zur Erschließungsstraße Heidengarten entsprechend der Umgebungsbebauung zu orientieren. Eine Gebäudeausrichtung bzw. Erschließung zur Bergstraße ist topografiebedingt und auch hinsichtlich der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht ableitbar.

Da eine konkrete Bebauungsabsicht vom Antragsteller nicht definiert wurde, ist eine abschließende Beurteilung des Einfügens gemäß § 34 BauGB vorliegend nicht möglich. Eine konkrete Bebauungsabsicht ist ausdrücklich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Bauausschuss bzw. Ortsgemeinderat Wasserliesch hinsichtlich des Einfügens gemäß § 34 zu beraten und zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

„Einer grundsätzlichen Bebauung des Grundstücks in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 3, Flurstück 74/1, in einer maximal 2-vollgeschossigen Bauweise mit ortsbildtypischem Satteldach, ausgerichtet zur Erschließungsstraße „Heidengarten“, wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt. Die Tiefe der Bebauung orientiert sich an der talseitigen Bebauung im näheren Bebauungsumfeld entlang der Erschließungsstraße „Heidengarten“.
Die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Wasserliesch ist zu beachten und einzuhalten. Die konkrete Bebauungsabsicht ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ortsgemeinde Wasserliesch bezüglich des Einfügens gemäß § 34 BauGB zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
Grundsätzlich wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Grenzbebauung entsprechend der Nachbarbebauung befürwortet.
Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.“