



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Kalkturmstraße A Bauantrag zur Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes für Wohnzwecke in 54516 Wittlich, Kalkturmstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 3, Flurstück 163/74	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Neumann, Hermann Aktenzeichen: 2/A0168/2018 ne Vorlagennummer: 2018/329 Datum: 31.10.2018
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.b	Bau- und Verkehrsausschuss	13.11.2018	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
 Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-32-00 „Kalkturmstraße/Bürgerwehr“ wird versagt, da die Abweichungen den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufen und bezüglich der Aufstockung (von einem auf zwei Vollgeschosse) die Grundzüge der Planung berührt sind.

Begründung/Problembeschreibung:

Geplant ist die Aufstockung eines Nebengebäudes und dessen Nutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude wurde im Jahre 1963 als Garage mit Hühnerstall und Wirtschaftsküche genehmigt.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-32-00 „Kalkturmstraße/Bürgerwehr“ der im Jahre 1994 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Der Bebauungsplan weist für das Vorhabengrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. 1-geschossigen Bauweise aus. Als Dachform für Wohngebäude sind Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° vorgeschrieben. Ferner sind die überbaubaren Flächen durch eine vordere und eine rückwärtige Baugrenze begrenzt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Aufstockung und Nutzung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken Bedenken. Das beantragte Vorhaben widerspricht in nachfolgenden Punkten den Festsetzungen des v. g. Bebauungsplanes:

1. Überschreitung der zulässigen 1-geschossigen Bauweise um ein Vollgeschoss (von einem auf zwei Vollgeschosse)
2. Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 4,50 m durch einen nicht unwesentlichen Gebäudeteil
3. Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten geneigten Dachform mit einer Neigung von 25° bis 45° in Flachdach

Die beabsichtigte Erhöhung der Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse, die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch einen Gebäudeteil um ca. 4,50 m und die Abweichung bezüglich der Dachform läuft den Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-32-00 „Kalkturmstraße/Bürgerwehr“ entgegen. Als wesentlich zu werten sind hier das zweite Vollgeschoss, das durch die geplante Aufstockung entsteht und die Umnutzung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken, das teilweise die Baugrenze überschreitet.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, gerade diese erhöhte Ausnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu unterbinden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen für Nebenanlagen, Stellplätze Zufahrten etc. vorgehalten und gärtnerisch angelegt werden. Durch die Erhöhung der im Bebauungsplan festgesetzten 1-geschossigen Bauweise um ein Vollgeschoss sind auch die Grundzüge der Planung berührt; die Erteilung einer entsprechenden Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB scheidet somit aus. Darüber hinaus sind auch bauordnungsrechtliche Vorschriften (Abstandsflächen, Brandschutz etc.) zu beachten, deren Einhaltung jedoch von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB aus den v. g. Gründen zu den o. g. Abweichungen zu versagen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan, Bauzeichnungen und Auszug aus dem Bebauungsplan