



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Kalkturmstraße B Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohn- hauses und eines Einfamilienwohnhauses in Witt- lich, Kalkturmstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 5, Flurstück 57/7	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Neumann, Hermann Aktenzeichen: 2/V0189/2018 ne Vorlagennummer: 2018/332 Datum: 31.10.2018
	Berichterstattung:

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB wird zur geplanten Bebauung erteilt mit der Maßgabe, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, eine Grundfläche für das Mehrfamilienwohnhaus von 300 qm nicht überschritten wird und nach Teilung des Grundstückes die Zuwegung zum neugebildeten rückwärtigen Flurstück öffentlich-rechtlich gesichert wird (Eintragung einer Zuwegungsbaulast).

Begründung/Problembeschreibung:

Geplant ist, das auf dem Grundstück vorhandene 2-geschossige Einfamilienhaus abzurechen und durch ein 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu max. 8 Wohneinheiten und einer bebauten Grundfläche von ca. 350 qm zu ersetzen. Das Mehrfamilienwohnhaus soll ein Satteldach oder versetzte Pultdächer erhalten. Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen, die ggf. auch als Carports ausgeführt werden können. Weiterhin ist geplant, das Grundstück in zwei eigenständige Flurstücke aufzuteilen und das neu zu bildende rückwärtige Flurstück mit einem 1- bis 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach zu bebauen. Die Erschließung zum rückwärtigen Flurstück soll über einen Privatweg erfolgen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beiden Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung für diesen Bereich nicht besteht und das Vorhaben/Grundstück innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut 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.

Der Bereich entlang der Kalkturmstraße ist überwiegend durch eine 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt, wobei der rückwärtige Bereich mit Ausnahme des Gebäudes des Fernmeldeamtes eine kleinteilige Wohnbebauung in 1- bis 2-geschossiger Bauweise aufweist.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Errichtung des Einfamilienwohnhauses keine Bedenken.

Das Mehrfamilienwohnhaus fügt sich nur dann in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein, sofern die geplante Grundfläche von 350 qm auf das Maß des in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen prägenden Wohnhauses reduziert wird. Für dieses Gebäude haben wir eine bebauten Grundfläche von ca. 300 qm ermittelt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe zu erteilen, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, eine Grundfläche für das Mehrfamilienwohnhaus von 300 qm nicht überschritten wird und nach Teilung des Grundstückes die Zuwegung zum neugebildeten rückwärtigen Flurstück öffentlich-rechtlich gesichert wird (Eintragung einer Zuwegungsbaulast).

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, Luftbild und Fotos