



Bauanträge und -anfragen Antrag auf Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 2 LBauO - Talweg Ausbau Dachgeschoss und Errichtung einer Dachgaube in Wittlich, Talweg, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücke 371/5 und 371/17	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0053/2019 Vorlagennummer: 2019/160 Datum: 15.04.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.a	Bau- und Verkehrsausschuss	14.05.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Die Zustimmung der Stadt Wittlich zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-65-00 „Talweg“ zur Überschreitung der Gaubenbreite auf eine Gesamtbreite von 7,23 m wird gem. § 69 i.V.m. § 88 Abs. 7 LBauO erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt bei einem Wohnhaus im Talweg den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung einer Dachgaube.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-65-00 „Talweg“ aus dem Jahre 2005. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Ferner setzt der Bebauungsplan zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest sowie eine maximale Gaubenbreite von 1/3 der Firstlänge.

Der Antragsteller beabsichtigt zum Zwecke des Dachausbaus zu Wohnräumen auf der südöstlichen Dachfläche eine Gaube von 7,23 m Breite zu errichten. Da die Firstlänge lediglich 9,73 m beträgt, wird die zulässige Gaubenbreite um ca. 4 m überschritten.

Der Antragsteller begründet die Abweichung damit, dass er mit 5 Personen in das von seiner Mutter derzeit alleine bewohnte Wohnhaus ziehen möchte und dafür der Dachausbau in der geplanten Form unabdingbar sei. Durch die Abweichung käme es zu keiner optischen Beeinträchtigung oder Verunstaltung. In unmittelbarer Nachbarschaft (Finanzamt) befänden sich mehrere Gauben und ein Glasdachaufbau. In der Mozartstraße (60 m Entfernung) sei ein Gebäude mit Dachgaube über die gesamte Firstlänge. Neben seinem Gebäude sei eine Autowerkstatt mit großem Flachdachgebäude und in der Kurfürstenstraße eine vollständig heterogene Bebauung. Letztlich hätte seiner Ansicht nach sein Gebäude eigentlich gar nicht in den Bebauungsplan „Talweg“ einbezogen werden müssen.

Das bestehende Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet. Der heute in diesem Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde erst im Jahre 2005 aufgestellt. Das Gebäude wurde also als Bestandsgebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der gegenüberliegenden Seite lässt derselbe Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu, die dort auch umgesetzt wurde. Im Bereich des Vorhabens ist dies nicht zulässig, somit hat der Antragsteller hier auch nicht die Möglichkeit das Dachgeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss auszubauen. Die Möglichkeit eines Staffelgeschosses, welches kein Vollgeschoss wäre, lässt der Bebauungsplan im Bereich des Vorhabens ebenfalls nicht zu.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung ist in dem maßgeblichen Bebauungsplan nicht näher begründet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Im Bereich des Vorhabens sind bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen wird eingehalten. Das Dachgeschoss wird trotz der geplanten Gaubengröße kein Vollgeschoss und auch die Geschossflächenzahl von 0,8 wird durch

den Ausbau des Dachgeschosses nicht überschritten. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-65-00 „Talweg“ zur Überschreitung der Gaubenbreite auf eine Gesamtbreite von 7,23 m gem. § 69 i.V.m. § 88 Abs. 7 LBauO zu erteilen.

Der Antragsteller und der Entwurfsverfasser haben ihr Einverständnis zur Veröffentlichung der in der Anlage beigefügten Zeichnungen einschließlich der Grundrisse erteilt.

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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten / Schnitt, Grundriss DG, Fotos