



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Boxtelstraße Bauanfrage Neubau Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Wittlich, Boxtelstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 19, Flurstück 141/49 und 157/156	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Orth, Maureen Aktenzeichen: 2/V0170/2019 Vorlagennummer: 2019/466 Datum: 31.10.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.e	Bau- und Verkehrsausschuss	12.11.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragssteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Wohnungen sowie eine weitere im Untergeschoss.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Die nähere Umgebung der Brunostraße ist geprägt von einer offenen Bauweise mit zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern. Der angrenzende Bebauungsplan im weiteren Verlauf der Boxtelstraße setzt eine offene Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest. Weiterhin regelt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet. Die Boxtelstraße ist sowohl von Ein- als auch von Mehrfamilienhäusern geprägt.

Von dem angefragten Gebäude sind zur Boxtelstraße (Südwest-Ansicht) hin zwei Geschosse, Erd- und Obergeschoss, sichtbar. Die Höhenentwicklung (OK Attika) liegt unterhalb der Firsthöhe des direkten Nachbargebäudes in der Boxtelstraße. Bedingt durch die starke Hanglage des Grundstückes sind nach Nordosten hin drei Geschosse sichtbar. Insgesamt ist das geplante Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

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, Ansichten, Schnitt, Fotos