



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Margot-Kaufmann-Straße Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in der Margot-Kaufmann-Straße, Ge- markung Wittlich, Flur 21, Flurstück 235/12	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	2/A0115/2020
	Vorlagennummer:	2020/253
	Datum:	04.08.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.d	Bau- und Verkehrsausschuss	25.08.2020	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um 0,50 m auf 6,50 m wird erteilt.**
- 2. Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkon/Terrasse und Vordach um jeweils max. 6 m² wird erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen zulässig.

1. Gemäß Bebauungsplan darf die Traufhöhe (ab Geländeoberfläche) 6,00 m nicht überschreiten. Die Antragsteller beabsichtigen die festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m um 0,50 m auf 6,50 m zu überschreiten und begründen dies damit, dass bedingt durch technische Änderungen hinsichtlich Tragwerkplanung (Statik), Schallschutz und Wärmedämmung, sowie der technischen Gebäudeausrüstung (Aufbauhöhen für Fußbodenheizung, Trittschall usw.) eine Geschosshöhe von 2,85 m erforderlich ist. Zur Zeit der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, waren die Anforderungen an die oben aufgeführten Vorschriften in diesem hohen Umfang nicht erforderlich. Zudem erlaubt die beantragte Erhöhung der Traufhöhe eine zeitgemäße energetische Bauweise. Heute, insbesondere nach Einführung der EnEV, werden in neueren Bebauungsplänen bei zweigeschossiger Bauweise Traufhöhen von 6,50 m festgesetzt, die eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise ermöglichen. In den Geltungsbereichen verschiedener Bebauungspläne der Stadt Wittlich mit vergleichbaren Festsetzungen wurde in den letzten Jahren bei ähnlich gelagerten Fällen den entsprechenden Anträgen zur Abweichung von der festgesetzten Trauf- bzw. Drempelhöhe zugestimmt (zuletzt siehe Vorlage 2020/004). Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Stadt Wittlich zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um 0,50 m auf 6,50 m gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zu erteilen.

2. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Gemäß Bebauungsplan werden Überschreitungen der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Terrassen u.a. als Ausnahme zugelassen, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 6 m² nicht überschreitet und einen Mindestabstand von 2,50 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen

gewährleistet bleibt. Im vorliegenden Fall überschreiten Balkon/Terrasse und Vordach die Baugrenze um jeweils max. 6 m². Die Ausnahme ist im Bebauungsplan geregelt. Die erforderlichen Abstände werden eingehalten. Nachbarschützende Belange werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkon/Terrasse und Vordach um jeweils max. 6 m² 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: Auszug Bebauungsplan, Lagepläne, Ansichten, Schnitt