



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Buchenstraße</b> <b>Bauantrag zum Umbau einer Scheune zu einem Einfamilienwohnhaus in Wittlich, Buchenstraße, Gemarkung Neuerburg, Flur 10, Flurstück 8/12</b>	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0053/2020 Vorlagennummer: 2020/147 Datum: 04.05.2020 Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.d	Bau- und Verkehrsausschuss	26.05.2020	öffentlich	beschließend

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau einer Scheune zu einem Einfamilienhaus mit innenliegender Garage wird erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Umbau einer Scheune zu einem Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich, Stadtteil Neuerburg. 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. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die bestehende Scheune soll zu einem Einfamilienhaus umgebaut werden. Die Garage liegt zusammen mit diversen Nebenräumen im Erdgeschoss des Hauses. Die Wohnräume etc. befinden sich im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist zu den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen grenzständig und an die jeweiligen Nachbarwohnhäuser angebaut. Das bestehende Dach soll um ca. 0,67 m angehoben werden, dadurch überragt der neue First die beiden angrenzenden Nachbargebäude um ca. 0,37 m. An der rückwärtigen Gebäudeseite schließt über die drei Etagen ein Anbau auf einer Grundfläche von ca. 7 m<sup>2</sup> an. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine geschlossene Bauweise mit überwiegend zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

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 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.