



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Im Sommergarten Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohn- hauses mit 8 Wohneinheiten in Wittlich, Im Sommer- garten, Gemarkung Dorf, Flur 6, Flurstücke 7/111 und 7/89	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Junk, Andrea
	Aktenzeichen: 2/V0062/2020
	Vorlagennummer: 2020/176
	Datum: 13.05.2020
	Berichterstattung:

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-01 „St. Paul, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze auf einer Länge von 8,355 m um 0,50 m (4,18 m²) und der nordwestlichen Baugrenze auf einer Länge von 7,01 m um 0,375 m (2,63 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-01 „St. Paul, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ aus dem Jahre 2017. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „generationenübergreifendes Wohnen“ aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Ferner setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 fest.

Die Antragstellerin beantragt die nordöstliche Baugrenze auf einer Länge von 8,355 m um 0,50 m (4,18 m²) und die nordwestliche Baugrenze auf einer Länge von 7,01 m um 0,375 m (2,63 m²) zu überschreiten. Begründet wird die Abweichung damit, dass die geringfügige Überschreitung der Gestaltung und Architektur des Gebäudes dient, um den Baukörper ansprechend zu gliedern. Des Weiteren nutzt der Entwurf nicht die gesamte verfügbare Fläche des Baufensters. Die Grundstücksfläche beträgt 1.211 m² und die Größe des Baufenster ca. 400 m². Die Gesamtfläche des geplanten Baukörpers (inkl. der Überschreitungen) beträgt lediglich ca. 302 m².

Durch die Überschreitung des Baufensters vergrößert sich die überbaubare Fläche nicht. Beide Überschreitungen sind lediglich in geringfügigem Ausmaß und können gem. § 23 BauNVO zugelassen werden. Die nordöstliche Überschreitung von 0,50 m nimmt ca. 1/3 der gesamten Fassadenlänge ein, die nordwestliche Überschreitung tritt auf weniger als der Hälfte der Fassade um 0,375 m vor die Baugrenze. Im Vergleich zur Grundfläche des Gebäudes (ca. 302 m²) sind die Überschreitungen mit einem Flächenanteil von weniger als 7,00 m² ebenfalls geringfügig. Nachbarschützende Belange werden nicht tangiert. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitung 6,50 m statt 7,00 m und zur nordwestlichen Grundstücksgrenze 4,625 m statt 5,00 m.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung 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. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-01 „St. Paul, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze auf einer Länge von 8,355 m um 0,50 m (4,18 m²) und der nordwestlichen Baugrenze auf einer Länge von 7,01 m um 0,375 m (2,63 m²) zu erteilen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Die Antragstellerin / Entwurfsverfasserin hat 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, Lagepläne, Grundrisse, Ansichten