



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag St.-Georg-Weg</b> <b>Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Wittlich, St.-Georg-Weg, Gemarkung Bombogen, Flur 10, Flurstück 141/5</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	2/A0091/2020
	Vorlagennummer:	2020/249
	Datum:	03.08.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.e	Bau- und Verkehrsausschuss	25.08.2020	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-20-00 „St. Paul, 2. Bauabschnitt“ zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,1 auf 0,5 (61 m<sup>2</sup>) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-00 „St. Paul, 2. Bauabschnitt“ aus dem Jahre 2013. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Ferner setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,6 und eine private Grünfläche (A1) fest. Diese private Grünfläche dient als Übergang zum Außenbereich und ist im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot für Gehölze ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück festgesetzte private Grünfläche (A1) hat eine Größe von 339 m<sup>2</sup>. Diese Fläche darf bei der Berechnung der GRZ bei der Grundstücksfläche nicht in Ansatz gebracht werden. Das bedeutet, dass lediglich 600 m<sup>2</sup> der insgesamt 939 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ in Ansatz gebracht werden dürfen. Somit ergibt sich, durch die überbaute und befestigte Grundfläche (Wohnhaus, Terrasse, Carport, Stellplätze, Zufahrt, Zuwegung), eine GRZ von 0,5 (= 301 m<sup>2</sup>). Zulässig ist jedoch gem. Bebauungsplan lediglich eine GRZ von 0,4 (240 m<sup>2</sup>). Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im vorliegenden Fall wäre eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich. Diese Überschreitung der GRZ ist jedoch gem. Bebauungsplan unzulässig. Allerdings kann gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ würde durch den atypischen Grundstückszuschnitt des Vorhabengrundstückes zu einer solchen nicht beabsichtigten Härte führen. Die private Grünfläche (A1) verkleinert die anrechenbare Grundstücksfläche um mehr als 1/3. Bei den südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücken liegt der Teil der in Abzug zubringenden privaten Grünfläche (A1) im Durchschnitt bei 22 %, also weniger als 1/4 der Grundstücksfläche. Zudem ist das Grundstück ein sogenanntes „Flaschenhalsgrundstück“. Die Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine ca. 12 m lange verengte Zufahrt („Flaschenhals“). Der atypische Zuschnitt sowohl des Grundstückes als auch des Baufensters in Kombination mit der sehr großen privaten Grünfläche erschweren die Bebauung des Grundstückes mit einem Zweifamilienwohnhaus, dass mit einer Grundfläche von 12 m x 12 m, einer kleinen Terrasse, dem Carport mit zwei Stellplätzen sowie zwei weiteren Stellplätzen mit ihren Zufahrten (insgesamt 301 m<sup>2</sup> von 939 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) für ein Zweifamilienwohnhaus nicht überdimensioniert ist.

Die beantragte Überschreitung der GRZ ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Durchführung des Bebauungsplanes bzgl. der festgesetzten GRZ würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Zur erforderlichen Überschreitung der Baugrenze hat der Bau- und Verkehrsausschuss bereits 2019 im Rahmen einer Bauvoranfrage sein Einvernehmen erteilt (Vorlage Nr. 2019/303). Ein entsprechender Bauvorbescheid der Kreisverwaltung liegt vor. Alle übrigen Festsetzungen werden eingehalten.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben 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-20-00 „St. Paul, 2. Bauabschnitt“ zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,1 auf 0,5 (61 m<sup>2</sup>) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 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