



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Gartenweg</b> <b>Bauanfrage für den Neubau von 4 Dreifamilienwohnhäusern in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 1, Flurstück 370/3</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0022/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/072
	Datum:	24.02.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.c	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2022	öffentlich	beschließend

### ***Beschlussvorschlag:***

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 4 Dreifamilienwohnhäusern (insgesamt 12 WE) wird erteilt unter der Voraussetzung, dass die Erschließung (verkehrsmäßige Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung) bis spätestens zur Fertigstellung der baulichen Anlagen hergestellt ist.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von vier Dreifamilienwohnhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Wengerohr. 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 Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von vier Dreifamilienwohnhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten (3 WE je Gebäude). Die Gebäude sind mit drei Vollgeschossen (Dachgeschoss wird rechnerisch zum Vollgeschoss), einer Traufhöhe von 7,15 m, einer Firsthöhe von 10,91 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° geplant.

Bezüglich der Geschossigkeit weicht das Vorhaben von der Zielsetzung (2 Vollgeschosse + Satteldach) der Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“ ab. Diese Abweichung wird von der Antragstellerin wie folgt begründet: „Die Wohnhäuser sollen sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Durch die Gauben, die die Dachflächen auflockern, wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Diese Überschreitung ist jedoch nur minimal.“

Gem. Landesbauordnung wird ein Dachgeschoss zum Vollgeschoss, wenn  $\frac{3}{4}$  seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat. Bei den beantragten Objekten wird diese Fläche je Gebäude um ca. 4,76 m<sup>2</sup> überschritten.

Die Firsthöhe der Gebäude liegt bei 10,91 m, die Traufhöhe bei 7,15 m. Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Die Firsthöhen liegen zwischen 7,76 m und 10,06 m, die Traufhöhen zwischen 3,15 m und 6,54 m. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat bereits in seiner Sitzung vom 31.08.2021 (Vorlage 2021/184) das Einvernehmen für ein Bauvorhaben im Gartenweg, westlich des Vorhabengrundstückes erteilt. Die nun beantragte Bebauung passt sich dieser Planung bezüglich der Höhen und der Geschossigkeit an.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Die beantragten Trauf- und Firsthöhen sowie die sich daraus ergebende Geschossigkeit sind aus planungsrechtlicher Sicht 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 4 Dreifamilienwohnhäusern (insgesamt 12 WE) zu erteilen unter der Voraussetzung, dass die Erschließung (verkehrsmäßige Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung) bis spätestens zur Fertigstellung der baulichen Anlagen hergestellt ist.

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: Lagepläne, Ansichten, Schnitt, Perspektiven