



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Im Sommergarten Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten in Wittlich, St. Paul, Gemarung Dorf, Flur 6, Flurstück 7/80	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Junk, Andrea
	Aktenzeichen: 2/A0127/2019
	Vorlagennummer: 2019/356
	Datum: 16.08.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
11.g	Bau- und Verkehrsausschuss	03.09.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-00 „St. Paul, 2. Bauabschnitt“ zur Verschiebung des Baufensters von der südöstlichen Grundstücksgrenze um 3 m Richtung Nordwesten wird gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten.

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 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 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 fest.

Auf dem Flurstück 7/80 soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss), errichtet werden. Auf diesem Flurstück ist die überbaubare Fläche durch ein Baufenster von 20 m x 14 m festgesetzt, das sich gem. Bebauungsplan jedoch auch noch auf das benachbarte Flurstück 7/55 erstreckt. Dieses Baufenster wurde bereits auf Antrag eines anderen Antragstellers durch einen Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 23.01.2014 (Vorlagennummer 2014/007) verschoben bzw. um 90° gedreht. Diese Drehung soll für das beantragte Wohngebäude beibehalten werden. Allerdings muss das bereits gedrehte Baufenster auf dem Flurstück 7/80 so verschoben werden, dass die notwendige Zufahrt von mind. 3 m Breite die über das Vorhabengrundstück entlang des Flurstücks 7/55 zum südlich gelegenen Nachbargrundstück 7/79 führt und durch eine entsprechende Zuwegungsbaulast gesichert wurde, erhalten bleibt.

Die Größe des ursprünglichen Baufensters wird beibehalten, die überbaubare Grundstückfläche vergrößert sich nicht. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßflächenzahl von 1,2 werden nicht überschritten. Die Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise entsprechen ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 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 zur Verschiebung des Baufensters von der südöstlichen Grundstücksgrenze um 3 m Richtung Nordwesten gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 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.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Lageplan Baugrenzen, Ansichten