Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauanfrage Felsenstraße** **Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Wittlich, Gemarkung Lüxem, Flur 12, Flurstück 260**	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/V0129/2019 Vorlagennummer: 2019/358 Datum: 20.08.2019 Berichterstattung:

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-02-00 „Sterenbach, Teil 1“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 2,00 m (21,80 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude. Das Grundstück soll geteilt werden, so dass ein zusätzliches Baugrundstück entsteht.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-02-00 „Sterenbach, Teil 1“ aus dem Jahre 1982, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt.

Um, unter Einhaltung der gem. Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen, ein weiteres Baugrundstück zu schaffen und eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen ist die Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 2 m notwendig. Unmittelbar an die nordöstlich Grundstücksgrenze grenzt kein weiteres Baugrundstück sondern eine öffentlichen Grünfläche an, die bis an den Sterenbach reicht.
Die Überschreitung der Baugrenze durch das bestehende Wohngebäude rührt daher, dass dieses Wohngebäude bereits stand, als der Bebauungsplan WL-02-00 „Sterenbach, Teil 1“ erstellt bzw. 1982 rechtsverbindlich wurde.
Da die seitens der Stadt Wittlich noch zu vermarktenden Baugrundstücke für Wohnbebauung zurzeit sehr limitiert sind, ist hier mit verhältnismäßig wenig Aufwand die Schaffung eines neuen Baugrundstückes möglich.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Durch die Überschreitung des Baufensters vergrößert sich die überbaubare Fläche nicht. Die Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie die Abstandsflächen werden eingehalten. Nachbarschützende Belange werden nicht tangiert. Die Grundzüge der Planung werden ebenfalls nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-02-00 „Sterenbach, Teil 1“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 2,00 m (21,80 m²) zu erteilen.

Die wasserrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren von der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich geprüft.

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

Anlage: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt