



**Bauanträge und -anfragen
Bauanfrage Auf'm Geifen
Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses
Auf'm Geifen, Gemarkung Wittlich, Flur 20 und 21,
Flurstücke 1261/278 und 18/16**

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.V0159/2020.ju
Vorlagennummer: 2020/371
Datum: 18.11.2020
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.g	Bau- und Verkehrsausschuss	08.12.2020	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 BauGB sowie i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-09-00 „Geifen“ zur Überschreitung der Baufluchtlinie um max. 2,60 m (ca. 5 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-09-00 „Geifen“ aus dem Jahre 1957, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Da der Bebauungsplan nicht die nach § 30 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen enthält, handelt es sich vorliegend um keinen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit der Konsequenz, dass ergänzend zu ihm § 34 BauGB anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1957 setzt, auf Grundlage der ehemaligen Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Trier, Baufluchtlinien fest. Baufluchtlinien bildeten die Grenze über welche hinaus eine Bebauung in Richtung Straße ausgeschlossen war. Die Fläche zwischen Baufluchtlinie und Straßenbegrenzungslinie sollte als Vorgärten angelegt werden. Zusätzlich weist der Bebauungsplan im Bereich des Vorhabens Flächen für Vorgärten und öffentliche Grünflächen aus.

Das Flurstück 1261/278 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, das von der Trierer Landstraße erschlossen wird. Der Antragsteller beabsichtigt das Flurstück 1261/278 mit dem angrenzenden Flurstück 18/16 zu vereinigen bzw. neu aufzuteilen, so dass ein weiteres Wohngebäude entstehen kann, das von der Straße „Auf'm Geifen“ erschlossen werden soll. Der Neubau soll die Baufluchtlinie entlang der Straße „Auf'm Geifen“ um max. 2,60 m (ca. 5 m²) überschreiten. Die im Bebauungsplan teilweise zwischen Baufluchtlinie und Straßenbegrenzungslinie ausgewiesenen Flächen für private Vorgärten bzw. öffentliche Grünflächen werden von der Überschreitung der Baufluchtlinie nicht tangiert. Ferner sieht der Bebauungsplan im Bereich des Vorhabensgrundstückes für eine evtl. Garage einen Versprung der Baufluchtlinie in Richtung Straßenbegrenzungslinie von ca. 3 m (ca. 12 m²) vor, die flächenmäßig mehr als doppelt so groß ist wie die beantragte Überschreitung. Ohne die verhältnismäßig kleine Überschreitung der Baufluchtlinie um ca. 5 m² müsste der Neubau um 2,60 m in nordwestlicher Richtung verschoben werden, wodurch sich der rückwärtige Ruhebereich sowohl des Neubaus als auch des bestehenden Gebäudes verkleinern würde. Die Abstandsflächen können eingehalten werden. Nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

Die Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 BauGB sowie i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-09-00 „Geifen“ zur Überschreitung der Baufluchtlinie um max. 2,60 m (ca. 5 m²) zu erteilen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

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