



**Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Unterer Sehlemet
Bauantrag zum Umbau/Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Unterer Sehlemet, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstück 380/7**

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0040/2021.ju
Vorlagennummer: 2021/062
Datum: 04.03.2021
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.c	Bau- und Verkehrsausschuss	16.03.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau/Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Umbau/Erweiterung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses inkl. der Errichtung zwei neuer Dachgauben und einer Garage.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. 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.

Der Antragsteller beantragt das bestehende 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss umzubauen bzw. zu erweitern. Neben der Errichtung von zwei Dachgauben und einer Garage wird auf der Gebäuderückseite ein eingeschossiger Anbau (9 m x 5 m) auf Erdgeschossesebene beantragt. Auf dem Anbau soll eine Dachterrasse für die Wohnung im Obergeschoss entstehen, die teilweise durch einen Balkon auf Dachgeschossebene überbaut wird.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Aufgrund der weiteren dort vorhandenen Nutzungen, wie einer Arztpraxis, einer Apotheke, verschiedenen Büronutzungen und einem Verwaltungsgebäude ist das Gebiet einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Der beantragte Anbau ordnet sich gegenüber dem Bestand unter und führt aufgrund der relativ großen Grundstückgröße zu keiner erheblichen Verdichtung der Bebauung. Im Durchschnitt sind die Grundstücke in der näheren Umgebung zu 19 % mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut. Durch den Anbau wird das Vorhabengrundstück zu 20 % überbaut sein. Zudem geht von dem Bauvorhaben keine unzumutbare Belästigung aus, so dass das Gebot der Rücksichtnahme hier ebenfalls nicht verletzt wird.

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 und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 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: Lageplan, Ansichten, Schnitt