



Bauanträge und -anfragen Bauantrag In der Schlimt Bauantrag für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 20, Flurstück 12/6	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0092/2021
	Vorlagennummer:	2021/183
	Datum:	02.06.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.b	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 BauGB sowie i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses und zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-09-00 „Geifen“ zur Überschreitung der Baufluchtlinie um ca. 1,20 m (ca. 4,77 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses.

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 soll als Vorgärten angelegt werden.

Das Flurstück 12/6 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, das von der Kasernenstraße erschlossen wird. Der Antragsteller beabsichtigt das Flurstück neu aufzuteilen, sodass ein weiteres Wohngebäude entstehen kann, das von der Straße In der Schlimt erschlossen werden soll. Das beantragte Zweifamilienwohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen, einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7 ° sowie einer Traufhöhe von 6,10 m und einer Firsthöhe von 7,17 m beantragt. Das beantragte Gebäude soll die Baufluchtlinie entlang der Straße In der Schlimt um ca. 1,20 m (ca. 4,77 m²) überschreiten. Die beantragte Überschreitung wird u. a. wie folgt begründet: „Ein Einhalten der Baufluchtlinie verkleinert die bebaubare Fläche derart, dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung (Grundrisszuschnitt) nicht mehr möglich ist. Die Überschreitung ist gering und hat keine Auswirkungen auf nachbarliche oder öffentliche Belange“.

Im Bebauungsplan „Geifen“ sind eine vordere und hintere Baufluchtlinie festgesetzt, die nach heutigem Recht als Baugrenzen zu werten sind. Die Sinnhaftigkeit der vorderen Baufluchtlinie im Bereich des Vorhabens ist aus städtebaulicher Sicht heute nicht mehr nachvollziehbar. Bei den übrigen Straßenzügen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geifen“ wurden die Baufluchtlinien parallel zu den Straßen festgesetzt.

Die Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits das Einvernehmen zur Überschreitung der Baufluchtlinie erteilt (siehe zuletzt Vorlage 2020/371).

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 Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses und zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-09-00 „Geifen“ zur Überschreitung der

Baufluchtlinie um ca. 1,20 m (ca. 4,77 m²) zu erteilen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

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