

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Allensteiner Straße Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in Wittlich, Allensteiner Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 38, Flurstück 409	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0153/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/322
	Datum:	15.10.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.c	Bau- und Verkehrsausschuss	26.10.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 38,5 cm auf max. 88,5 cm wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Das auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude soll abgerissen werden.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ aus dem Jahre 1988, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist in dem Bereich des Bauvorhabens ein Reines Wohngebiet (WR) aus. Auf dem Grundstück sind zulässig zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschosflächenzahl von 0,8 sowie Flachdächer und geneigte Dächer. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Hauptgebäuden die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 50 cm über die fertige Straßenoberfläche anzulegen ist.

Der Antragsteller beantragt ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen (UG und EG) sowie einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit Flachdach. Bei dem beantragten Bauvorhaben soll die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) jedoch max. 88,5 cm über der fertigen Straßenoberfläche liegen.

Der Antragsteller begründet die Abweichung wie folgt: „Der Antragstellende möchte in dem geplanten Gebäude aufgrund der günstigen Hanglage eine Wohneinheit im Untergeschoss errichten. Hier ergibt sich leider die Problematik, dass der vorhandene Hausanschluss an die städtische Entwässerung eine unzureichende Höhe aufweist, um die Wohneinheiten im freien Gefälle zu entwässern. Der Antragstellende wäre gezwungen, eine Abwasserhebeanlage zu errichten.“

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauvorhabens gibt es bereits Gebäude, bei denen die OK FFB EG ebenfalls über den max. zulässigen 50 cm über der Straßenoberfläche liegt. Aufgrund des Straßengefälles liegt bei dem beantragten Vorhaben die OK FFB EG an der höchsten Stelle (östliche Gebäudeecke) 88,5 cm über der Straße, an der niedrigsten Stelle (westlichen Gebäudeecke) ca. 49 cm und somit im Mittel ca. 69 cm über der Straßenoberfläche. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhenlage um max. 38,5 cm ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 38,5 cm auf max. 88,5 cm 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.

In Vertretung

Elfriede Meurer
Erste Beigeordnete

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt, Fotos