

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



| | |
|--|-------------------------------------|
| Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Hasenmühlenweg Bauanfrage für den Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienwohnhauses in Wittlich, Hasenmühlenweg, Flur 26, Flurstück 694/2 | Fachbereich: Fachbereich II |
| | Sachbearbeitung: Orth, Maureen |
| | Aktenzeichen: II.5211.V0173/2021.or |
| | Vorlagennummer: 2021/360 |
| Datum: 04.11.2021 | |
| Berichterstattung: | |

| TOP | Gremium (Beratungsfolge): | Termin: | Topstatus | Beratung |
|-----|----------------------------|------------|------------|--------------|
| 7.d | Bau- und Verkehrsausschuss | 16.11.2021 | öffentlich | beschließend |

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses wird zusätzlich zum bestehenden Satzungsrecht erteilt.

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-11-00 „Pleiner Weg“ bezüglich der festgesetzten Drempelhöhe von 0,30 m um 1,95 m auf 2,25 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 5,34 m) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-11-00 „Pleiner Weg“ aus dem Jahre 1963, 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 sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit der Konsequenz, dass ergänzend zu ihm § 34 BauGB anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein reines Wohngebiet, eine eingeschossige Bauweise, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 38°, eine Drempelhöhe von 0,30 m sowie eine Firstrichtung (nordwestlich-südöstlich) fest.

Die Abweichung von der Drempelhöhe wird wie folgt begründet: „Die Antragsteller möchten das bestehende Satteldach teilweise zurückbauen und einen Dachgeschossausbau mit Pultdach (12 Grad) errichten. Es entsteht kein Vollgeschoss. Ziel ist es das Dachgeschoss als sinnvoll nutzbare Wohnfläche auszubauen. Das vorhandene Satteldach soll aus gestalterischen Gründen rechts zum angrenzenden Nachbarn (siehe Straßenansicht) erhalten bleiben.“

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden mit der geringen Drempelhöhe und flach geneigten Sattel- oder Walmdächern resultiert noch aus der Architektur der 1970er Jahre. In den 1970er und 1980er Jahren war in der Bauleitplanung die Festsetzung von Drempelhöhen vorherrschend.

Heute, insbesondere nach der Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV), verzichtet man auf die Festsetzung von Drempelhöhen, da diese aus architektonischen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß sind. In neueren Bebauungsplänen werden heute Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise bei besserer Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht.

Die Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung

werden nicht berührt, das Dachgeschoss wird durch die Aufstockung kein Vollgeschoss. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses zusätzlich zum bestehenden Satzungsrecht zu erteilen.

Weiterhin schlägt die Verwaltung vor, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-11-00 „Pleiner Weg“ bezüglich der festgesetzten Drempelhöhe von 0,30 m um 1,95 m auf 2,25 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 5,34 m) 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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt