



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Zur Phillipsburg Bauanfrage zur Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Anbau in Wittlich, Zur Phillipsburg, Gemar- kung Wittlich, Flur 11, Flurstück 111/1 und 111/3	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0071/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/148
	Datum:	23.04.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.g	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ wird versagt

1. auf dem Flurstück 111/3 zur Überschreitung der Baulinie um ca. 22 m² sowie
2. auf dem Flurstück 111/1 zum Zurücktreten von der Baulinie um ca. 5 m.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt die beiden 3-geschossigen Bestandsgebäude durch jeweils einen 3-geschossigen Anbau mit je 3 Wohneinheiten zu erweitern.

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 setzt im Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Des Weiteren sind 2 Vollgeschosse, geneigte Dächer, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien begrenzt.

Der Antragsteller fragt für das Flurstück 111/3 die Überschreitung der nordöstlichen Baulinie an. Hier soll die Gebäudeflucht / Baulinie entlang der Danziger Straße aufgegriffen und verlängert werden. Ferner soll das Gebäude auf dem Flurstück 111/1 ca. 5 m von der Baulinie entlang der Straße „Zur Phillipsburg“ zurücktreten.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss – gem. BauNVO – auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dieses geringfügige Ausmaß kann jedoch nur angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt. Ein Gebäudeteil ist dann untergeordnet, wenn er seiner Art und seinem Umfang nach und auch in seinen Einwirkungen dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt und wenn er von der Baumasse her unbedeutend erscheint (Urteil Hess. VGH 7 TG 2941/95).

Der 3-geschossige Anbau auf dem Flurstück 111/1 entspricht mit einer Grundfläche von ca. 100 m² in etwa der Grundfläche des bestehenden Gebäudes und soll ca. 5 m hinter die Baulinie zurücktreten. Der ebenfalls 3-geschossige Anbau auf dem Flurstück 111/3 hat eine Grundfläche von ca. 76 m², was ca. 80 % der Grundfläche des Bestandsgebäudes entspricht. Hier soll die Baulinie um ca. 2,6 m x ca. 8,5 m (ca. 22 m²) überschritten werden, was einer Fläche von ca. 30 % des geplanten Anbaus auf diesem Grundstück entspricht. Bei den beiden angefragten Anbauten handelt es sich somit weder um untergeordnete Gebäudeteile noch um ein Vor- oder Zurücktreten in einem geringfügigen Ausmaß.

Ferner bestehen bauplanungsrechtliche Bedenken bezüglich der Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die mögliche Geschoßfläche beträgt bei beiden Grundstücken jeweils ca. 397 m². Geht man davon aus, dass die Dachgeschosse bei den Bestandsgebäuden für Aufenthaltszwecke genutzt werden, so wären bereits ca. 270 m² Geschossfläche je Grundstück im Bestand vorhanden. Durch die geplanten Anbauten würde die Geschoßflächenzahl auf dem Flurstück 111/1 um ca. 150 m² (entspricht einer GFZ von ca. 1,1) und auf dem Flurstück 111/3 um ca. 80 m² (entspricht

einer GFZ von ca. 1,0) überschritten werden. Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl ist jedoch unzulässig, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden.
Die Grundflächenzahl (GRZ) würde durch die Anbauten nicht überschritten werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufrichtung“ auf dem Flurstück 111/3 zur Überschreitung der Baulinie um ca. 22 m² sowie auf dem Flurstück 111/1 zum Zurücktreten von der Baulinie um ca. 5 m zu versagen.

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, Fotos