Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauantrag Im Flürchen** **Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus als Appartement in Wittlich, Im Flürchen, Gemarkung Dorf, Flur 2, Flurstück 137**	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.F0065/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/149
	Datum:	26.04.2021
	Berichterstattung:	

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

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WD-02-00 „Dorf“ bezüglich der Dachform (Flachdach statt geneigten Daches) sowie zur Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung (5° statt 25°-40°) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Anbau eines Appartements an ein bestehendes Einfamilienhaus. Der Anbau soll im Bereich des Untergeschosses durch einen Verbindungsgang an das bestehende Wohngebäude angebunden werden.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WD-02-00 „Dorf“ aus dem Jahre 1981, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist für das Vorhabengrundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, in dem nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Bei Wohngebäuden sind geneigte Dächer von 25° - 40° Dachneigung zulässig.

Die Antragsteller beantragen eine Dachfläche des Anbaus mit einem ca. 5° geneigten Pultdach und die andere Dachfläche als Flachdach auszuführen.
Die Abweichung begründen die Antragsteller wie folgt:
„Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung soll unterschritten werden. Die eine Dachfläche erhält ein schwach geneigtes Pultdach mit ca. 5° Dachneigung, während die andere Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden soll. Dadurch wird das Gebäude sehr niedrig und bleibt mit seinen Firstpunkten mehr als 1,50m unter dem vorhandenen First. Somit erscheint der Anbau als untergeordnetes Bauteil. Auch im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz ist die geringe Firsthöhe von Vorteil. In der umgebenden Bebauung findet man auch Flachdächer, bzw. sind bereits Anbauten mit Flachdächern realisiert worden (siehe Luftbild in der Anlage).“

Die beantragte 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. Im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits Abweichungen von der Dachneigung und Dachform zugestimmt (u. a. siehe Vorlage 2013/463). Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WD-02-00 „Dorf“ bezüglich der Dachform (Flachdach statt geneigten Daches) sowie zur Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung (5° statt 25°-40°) 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

Anlage: Auszug Bebauungsplan, Lagepläne, Schnitte, Ansichten, Luftbild