



Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Eichendorffstraße
Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Wittlich, Eichendorffstraße, Gemarkung Lühxem, Flur 12, Flurstück 37

Fachbereich: Fachbereich II
 Sachbearbeitung: Junk, Andrea
 Aktenzeichen: II.5211.A0009/2022
 Vorlagennummer: 2022/052
 Datum: 15.02.2022
 Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.e	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-01-00 „Wenigenberg“ zur Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,49 m (ca. 4,65 m²), der südlichen Baugrenze um 0,375 m (ca. 1,26 m²) sowie der damit verbundenen Überschreitung der überbaubaren Fläche um ca. 6 m² wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-01-00 „Wenigenberg“ aus dem Jahre 1968, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Im Bereich des Vorhabens setzt der Bebauungsplan ein Dorfgebiet (WD) sowie ein Vollgeschoss fest. Grund- und Geschoßflächenzahl ergeben sich aus der BauNVO von 1962 (GRZ 0,4 und GFZ 0,4). Die überbaubare Fläche auf dem Vorhabengrundstück ist durch eine Baulinie und Baugrenzen begrenzt.

Die Antragsteller beabsichtigen die östliche Baugrenze um 0,49 m (ca. 4,65 m²) und die südliche Baugrenze im Bereich des Hauseinganges um 0,375 m (ca. 1,26 m²) zu überschreiten. Die überbaubare Fläche vergrößert sich durch die geplante Erweiterung um ca. 6 m².

Die Antragsteller begründen die Überschreitung der Baugrenze wie folgt: „Das geplante Bauvorhaben überschreitet die rückwärtige Baugrenze, mit einer möglichen Bautiefe von 11,00 m, um 0,49 m. Das Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Seite des Fußweges (Flurstück 58) überschreitet die dort vorgegebene Bautiefe um ca. 2,00 m. Die Bautiefen sind außerdem sehr unterschiedlich und ein Planungskonzept ist nicht zu erkennen. Durch die, durch dieses Bauvorhaben geplante Überschreitung werden die Grundzüge der Planung offensichtlich nicht tangiert. Wir bitten daher die beantragte Überschreitung zu gestatten. Im Eingangsbereich ist ebenfalls eine Überschreitung von 0,375 x 3,365 m geplant. Auch ragt der Balkon aus der Fläche hinaus. Beides ist jedoch nach der Baunutzungsverordnung zulässig.“

Die Festsetzung der Baulinie und der Baugrenzen ist aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar und erscheint willkürlich. Alle Baufenster weisen unterschiedliche Größen auf. Die Breiten variieren von 8,50 m bis 11 m, die Tiefen von 11 m bis 15 m. Das Baufenster der Antragsteller ist mit 9,50 m x 11 m das kleinste in diesem Bereich. Durch die Überschreitung der Baugrenze wird keine einheitliche Bauflucht überschritten. Die Grundflächenzahl wird trotz Überschreitung der überbaubaren Fläche eingehalten. Die Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten. Nachbarschützende Belange werden nicht tangiert. Die Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-01-00 „Wenigenberg“ zur Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,49 m (ca. 4,65 m²), der südlichen Baugrenze um 0,375 m (ca. 1,26 m²) sowie der damit verbundenen Überschreitung der überbaubaren Fläche um ca. 6 m² 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, Lagepläne, Ansichten, Schnitt