Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Blumenweg Bauanfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 1, Flurstück 1255/10	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0013/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/054
	Datum:	15.02.2022
	Berichterstattung:	

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-09-00 „Auf dem Hügel“ zur Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um ca. 4,81 m (ca. 39 m²) wird erteilt.

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-09-00 „Auf dem Hügel“ bezüglich der festgesetzten Drempelhöhe von 0,5 m um 0,55 m auf 1,05 m (entspricht einer Traufhöhe von 4,18 m) sowie zur Abweichung der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 45° Neigung wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses (9,58 m x 8,08 m).

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-09-00 „Auf dem Hügel“ aus dem Jahre 1983, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Mischgebiet, 1 Vollgeschoss, Einzel- oder Doppelhäuser, geneigte Dächer (25° – 40° Dachneigung) sowie eine Drempelhöhe von 0,5 m fest. Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitung Baugrenze
Die Antragstellerin beabsichtigt die südöstliche Baugrenze um ca. 4,81 m (ca. 39 m²) zu überschreiten und das Wohnhaus teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster erstreckt sich über die Grundstücke 1255/4, 1257/10, 1255/8 und 1255/10 die alle im Eigentum einer Person waren. Durch den privaten Grundstückskauf bzw. -verkauf und die dadurch einzuhaltenden gesetzlichen Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück ist eine sinnvolle Bebauung auf dem Grundstück der Antragstellerin ohne eine Überschreitung des Baufensters nicht möglich. Die überbaubare Fläche vergrößert sich durch die Überschreitung nicht. Die beantragte Überschreitung der südöstlichen Baugrenze ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-09-00 „Auf dem Hügel“ zur Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um ca. 4,81 m (ca. 39 m²) zu erteilen.

Dachneigung, Drempelhöhe:
Die Antragstellerin beantragt eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung. Anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten Neigung von 25°-40° soll das Wohnhaus mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Weiterhin beantragt die Antragstellerin eine Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe von 0,50 m um 0,55 m auf 1,05 m (entspricht einer Traufhöhe von 4,18 m).

Die beantragte Erhöhung des Drempels sowie die abweichende Dachneigung erlaubt eine zeitgemäße energetische Bauweise mit einer besseren Ausbutzbarkeit des Wohnraumes im Dachgeschoss. In den 1980er Jahren waren in der Bauleitplanung die Festsetzung von Drempelhöhen vorherrschend. Heute, insbesondere nach Einführung der EnEV, verzichtet man auf die Festsetzung von Drempelhöhen, da diese aus architektonischen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß sind. In neueren Bebauungsplänen werden heute bei eingeschossiger Bauweise Traufhöhen von 4,50 m und Firsthöhen von max. 9,00 m festgesetzt, die eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise bei besserer Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglichen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde in der Vergangenheit bereits einem Antrag zur Abweichung von der festgesetzten Drempelhöhe zugestimmt (siehe Vorlage 2020/004).

Die beantragten Abweichungen sind nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-09-00 „Auf dem Hügel“ bezüglich der festgesetzten Drempelhöhe von 0,5 m um 0,55 m auf 1,05 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,18 m) sowie zur Abweichung der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 45° Neigung 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