



**Bauanträge und -anfragen
Bauanfrage Geschwister-Scholl-Straße
Bauanfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses
in Wittlich, Geschwister-Scholl-Straße, Gemarkung
Wittlich, Flur 5, Flurstück 229/5**

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.V0002/2022
Vorlagennummer: 2022/004
Datum: 17.01.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.e	Bau- und Verkehrsausschuss	02.02.2022	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 W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ zur Errichtung eines Zweifamilienhauses außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Geschwister-Scholl-Straße, einer max. Bebauungstiefe von 12 m, unter Einhaltung der Nutzungsschablone im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße sowie aller sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ aus dem Jahre 1989, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,7 zulässig. Als Dachform für Wohngebäude sind Walm-, Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° vorgeschrieben. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Wenn das Dachgeschoss ein Vollgeschöß ist, sind Drenpel bis max. 1,0 m zulässig, ist das Dachgeschoss kein Vollgeschöß, so beträgt die Drenpelhöhe max. 0,5 m. Für den Bereich des Vorhabens setzt der Bebauungsplan keine überbaubare Fläche fest.

Das Grundstück der Antragsteller ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, das von der Koblenzer Straße erschlossen ist. Der rückwärtige Teil des Grundstückes grenzt an die Geschwister-Scholl-Straße (Wendehammer mit öffentlichen Stellplätzen). In diesem Teil des Vorhabengrundstückes weist der Bebauungsplan allerdings keine überbaubaren Flächen / Baufenster aus. Städtebauliche Gründe hierfür sind nicht erkennbar. Auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück ist jedoch ein Baufenster ausgewiesen.

Die heutigen Eigentümer des Vorhabengrundstückes beabsichtigen eine Teilung ihres Grundstückes mit dem Ziel den rückwärtigen Bereich, hin zum Wendehammer der Geschwister-Scholl-Straße, zu bebauen. Geplant ist ein behindertengerechtes Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 130 m². Es sollen zwei Wohneinheiten in max. 2 Vollgeschossen entstehen. An das Haus soll eine Garage bzw. Carport angebaut werden.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die vordere Baugrenze zum Wendehammer der Geschwister-Scholl-Straße muss mind. 3 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die hintere Baugrenze muss mit dem Baufenster auf dem südwestlich gelegenen Nachbargrundstück abschließen, so dass die Ruhebereiche der Nachbargrundstücke nicht tangiert werden. Seitlich sind die gesetzlichen Abstandsflächen von mind. 3 m einzuhalten. Das Baufenster hat somit eine Größe von ca. 13 x 12 m. Ansonsten gilt dieselbe Nutzungsschablone wie bei den umliegenden Grundstücken. Die Firstrichtung

ist dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 226/10) anzupassen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen eingehalten werden.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ sind pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen.

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze, im Bereich des Wendehammers der Geschwister-Scholl-Straße, liegen fünf öffentliche Stellplätze, die jedoch nicht für den Stellplatznachweis des Bauvorhabens herangezogen werden dürfen. Diese Stellplätze sind so angeordnet, dass nordwestlich eine ca. 3,50 m breite Zufahrt auf das Grundstück der Antragsteller möglich ist.

Da derzeit seitens der Stadt Wittlich keine zu vermarktenden Baugrundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, besteht hier die Möglichkeit mit verhältnismäßig geringem Aufwand ein neues Baugrundstück zu schaffen.

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 W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ zur Errichtung eines Zweifamilienhauses außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Geschwister-Scholl-Straße, einer max. Bebauungstiefe von 12 m, unter Einhaltung der Nutzungsschablone im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße sowie aller sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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