



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Alte Chaussee Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in Wittlich, Alte Chaussee, Gemarkung Wittlich, Flur 5, Flurstück 430/1	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0156/2022
	Vorlagennummer:	2022/374
	Datum:	24.11.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.a	Bau- und Verkehrsausschuss	06.12.2022	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-37-00 „Alte Chaussee“ zur Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse wird erteilt.**
- Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-37-00 „Alte Chaussee“ bezüglich der Dachform (einseitiges Pultdach statt Satteldach) mit einer Dachneigung von 7° wird erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-37-00 „Alte Chaussee“ aus dem Jahre 1983, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist im Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Es sind max. zwei Wohneinheiten je Gebäude, ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,5 zulässig. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-40°, asymmetrische Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-40° bzw. 40°-60° oder Walmdächer zulässig sind.

Die Antragsteller beantragen eine Abweichung von der Geschossigkeit, der Dachform und der Dachneigung.

Das vorhandene Gebäude (Baugenehmigung aus dem Jahre 1976) bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1983 und hat im Bestand zwei Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss). Im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme soll das bestehende Dachgeschoss mit einem Krüppelwalmdach komplett abgetragen und durch ein Staffelgeschoss (Vollgeschoss) mit einem flachgeneigten Pultdach (7° Dachneigung), mit Öffnung (First) zum Tal ersetzt werden. Der First des neuen Pultdaches ist 1,80 m niedriger, als der des derzeit vorhandenen Daches. Gemäß Begründung der Antragsteller erscheint das Dachgeschoss dadurch weniger wuchtig als das bestehende und passt sich an das bestehende Nachbargebäude an. Zudem erlaubt die Dachform/Dachneigung die Installation von Solarmodulen auf dem Dach.

1. Geschossigkeit: Durch die Umbaumaßnahme verändert sich die Geschossigkeit (2 Vollgeschosse) des Gebäudes nicht, das Dachgeschoss war bereits im Bestand und vor Aufstellung des Bebauungsplanes ein Vollgeschoss und bleibt es auch nach dem Umbau. Zudem wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach Befreiungen bezüglich der Geschossigkeit, u. a. aufgrund der Topographie und Geologie des Geländes, in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens erteilt. Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Befreiung keine Bedenken.

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-37-00 „Alte

Chaussee“ zur Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse, entsprechend dem Bestand, zu erteilen.

2. Dachform und Dachneigung: Abweichungen bezüglich der Dachform und der Dachneigung im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit ebenfalls bereits zugestimmt (vglb. Abweichung siehe Vorlage 2010/156; einseitiges Pultdach mit 3°-5°Dachneigung). Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Abweichung keine Bedenken.

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 W-37-00 „Alte Chaussee“ bezüglich der Dachform (einseitiges Pultdach statt Satteldach) mit einer Dachneigung von 7° zu erteilen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

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