



**Bauanträge und -anfragen  
Bauantrag Margot-Kaufmann-Straße  
Nachtrag zum Bauantrag zum Neubau von drei  
Wohnhäusern in der Margot-Kaufmann-Straße, Ge-  
markung Wittlich, Flur 21, Flurstück 235/3, 235/4,  
235/5**

Fachbereich: Fachbereich II  
Sachbearbeitung: Junk, Andrea  
Aktenzeichen: II.5211.A0056/2022  
Vorlagennummer: 2022/170  
Datum: 27.05.2022  
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.b	Bau- und Verkehrsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend
7.b	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2022	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um max. 0,285 m auf max. 6,285 m wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller reichte bereits 2021 Bauunterlagen für den Neubau von drei Zweifamilienhäusern als Reihenhäuser ein. Die Vorlage der Bauunterlagen erfolgte im Freistellungsverfahren, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprach. Es bedurfte keiner Baugenehmigung. Der aktuelle Nachtrag bezieht sich auf die Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen zulässig. Gemäß Bebauungsplan darf die Traufhöhe (ab Geländeoberfläche) 6,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf max. 11,50 m ab Geländeoberfläche betragen.

Der Antragsteller beabsichtigt die festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m um max. 0,285 m auf max. 6,285 m zu überschreiten und begründet dies wie folgt: „Die Dachkonstruktion des Gebäudes wird mit Porenbeton und einer zusätzlichen Dämmung hergestellt. Diese Bauweise ermöglicht eine optimale energetische Nutzung und eine erhebliche Verbesserung des Schallschutzes, auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung. Leider ergab sich diese Änderung erst nach der Baugenehmigung. Inklusive der geplanten Raumhöhe ergibt sich eine Wandhöhe entlang der Traufseite von max. 6,285 m. Das Gesamterscheinungsbild der Bebauung wird durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt.“

Zudem erlaubt die beantragte Erhöhung der Traufhöhe eine zeitgemäße energetische Bauweise. Heute, insbesondere nach Einführung der EnEV, werden in neueren Bebauungsplänen bei zweigeschossiger Bauweise Traufhöhen von 6,50 m festgesetzt, die eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise ermöglichen. In den Geltungsbereichen verschiedener Bebauungspläne der Stadt Wittlich mit vergleichbaren Festsetzungen wurde in den letzten Jahren bei ähnlich gelagerten Fällen den entsprechenden Anträgen zur Abweichung von der festgesetzten Trauf- bzw. Drempeelhöhe zugestimmt, auch im Bereich dieses Bebauungsplanes (siehe Vorlage 2020/253).

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. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die beantragten Firsthöhen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-57-01 „Im Krau, 1. Änderung“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um max. 0,285 m auf max. 6,285 m 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