



Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Königsberger Straße
Bauantrag zur Errichtung einer Garage mit Geräte-
raum und Terrasse sowie einer Sauna in Wittlich,
Königsberger Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 38,
Flurstück 369

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0067/2022
Vorlagennummer: 2022/179
Datum: 19.05.2022
Berichterstattung:

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Errichtung einer Garage mit Terrasse teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche und die damit verbundene Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um ca. 22 m² wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen die Errichtung einer Garage mit Terrasse am bestehenden Wohnhaus sowie einer Sauna mit Geräteraum auf der Gebäuderückseite.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ aus dem Jahre 1988, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nur in den überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Bauwischen zulässig sind. Ferner müssen Garagen mit ihrer Vorderfront, unabhängig von sonstigen Festsetzungen, grundsätzlich einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die straßenseitige Baugrenze verläuft auf dem Vorhabengrundstück mit einem Abstand von 8,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Antragsteller beantragen die neu zu errichtende Garage mit Terrasse mit einem Abstand von mindestens 5,55 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Dadurch überschreitet die Garage die straßenseitige Baugrenze um max. 3 m und befindet sich teilweise (ca. 22 m²) außerhalb der überbaubaren Fläche. Der Mindestabstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m wird eingehalten.

Die geplante Sauna mit Geräteraum auf der Gebäuderückseite kann als Nebenanlage gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen. Die Sauna mit Geräteraum wird größtenteils deckungsgleich an den vorhandenen Schuppen auf dem Nachbargrundstück angebaut, die Nachbarin hat ihr Einverständnis zu dem Bauvorhaben bereits erteilt.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich durch die Überschreitungen nicht. Die Grundflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Ferner wurden bereits bei anderen Vorhaben im Bereich des o.g. Bebauungsplanes vergleichbare Befreiungen erteilt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Errichtung einer Garage mit Terrasse teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche und die damit verbundene Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um max. 22 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