



Bauanträge und -anfragen
Bauantrag An der Neuwiese
Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Wittlich, An der Neuwiese, Gemarkung Bombofen, Flur 10, Flurstücke 176/5 und 176/7

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0218/2021
Vorlagennummer: 2022/001
Datum: 18.01.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.d	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 den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WB-06-00 „Hofflürchen II“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um max. 1,40 m (ca. 12 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau von zwei Zweifamilienhäusern auf den o.g. Flurstücken. Hierfür werden die beiden Flurstücke neu vermessen, so dass zwei etwa gleichgroße Grundstücke mit jeweils einem Einzelhaus mit je zwei Wohneinheiten entstehen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WB-06-00 „Hofflürchen II“ aus dem Jahre 2014. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Ferner setzt der Bebauungsplan max. zwei Vollgeschosse, max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, nur Einzelhäuser, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 fest.

Das nordwestlich gelegene Wohngebäude entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass hier die Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO erfolgen kann. Das Einvernehmen der Stadt Wittlich ist für dieses Bauvorhaben nicht erforderlich.

Bei dem südöstlich gelegenen Wohngebäude soll die rückwärtige, nordöstliche Baugrenze um max. 1,40 m (ca. 12 m²) überschritten werden. Die Antragsteller begründen dies damit, dass diese Überschreitung bedingt ist, durch die Geometrie des Grundstückes. „Wenn man den Katasterplan betrachtet, so fällt auf, dass das Gebäude keineswegs „heraussticht“, sondern vielmehr die hintere Gebäudekante zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 6, 8 und 9 vermittelt. Ebenfalls wirkt die Tiefenstaffelung der beiden Neuplanungen (Nr. 2 und 4) vermittelnd und fügt die Gebäudekörper besser in den Bestand ein.“

Das Gebäude ist parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet. Durch den trapezförmigen Grundstückszuschnitt verjüngt sich das ebenfalls trapezförmige Baufenster in südöstliche Richtung. Der Baukörper wurde soweit nach hinten gerückt, dass die vordere Baugrenze (8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche) nicht überschritten wird. Die vordere Baugrenze wird lediglich, und dass zulässigerweise, durch die Hauseingangstreppe, die für die Erschließung der zweiten Wohneinheiten im Obergeschoss des Hauses erforderlich ist, geringfügig überschritten (ca. 1,20 m²).

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Nachbarschützende Belange werden nicht tangiert. Durch die Überschreitung der Baugrenze vergrößert sich die überbaubare Fläche nicht. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben 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 WB-06-00 „Hofflürchen II“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um max. 1,40 m (ca. 12 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, Schnitte