



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Wahlholzer Straße</b> <b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses</b> <b>in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Wahlholzer</b> <b>Straße, Flur 12, Flurstück 49</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0047/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/142
	Datum:	17.04.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.g	Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2023	öffentlich	beschließend

### ***Beschlussvorschlag:***

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ wird erteilt:**

- 1. hinsichtlich der max. Abgrabungstiefe (1,50 m Bodenaustausch im Bereich der Hochbauten und 1,91 m im Bereich der Zisterne)**
- 2. zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um 0,50 m auf maximal 6,50 m**

### Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Garage und einem gewerblich genutzten Gebäude.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ aus dem Jahr 2009. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Mischgebiet (MI), zwei Vollgeschosse, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45°, eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m ab Bezugspunkt Oberkante Straße fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich des Wasserschutzgebietes Abgrabungen nur im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände zulässig sind.

### Überschreitung Abgrabungstiefe

Der Antragsteller beantragt eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten max. Abgrabungstiefe von 0,40 m und begründet dies wie folgt: „Im Bereich der Hochbauten (Wohnhaus, Garage, Gewerbegebäude und Carport) muss gem. Bodengutachten aus statischen Gründen ein Bodenaustausch von 1,50 m stattfinden. Außerdem wird auf dem Grundstück für die Regenrückhaltung eine Regenzisterne vorgesehen, die ein Rückhaltevolumen von ca. 20.000 l aufweist. Die Abmessungen der Zisterne betragen 2,25 m x 9,405 m x 1,91 m. Die Zisterne soll dazu beitragen Niederschlagswasser zurückzuhalten um die Mulden bei einem Starkregenereignis zu entlasten. Da die Ausgrabungstiefe mehr als 0,40 m unter Ausgangsgelände beträgt, bitten wir um eine Befreiung von der o. g. Festsetzung.“

Das Bauvorhaben befindet sich im abgelaufenen Wasserschutzgebiet Nr. 129 – Wengerohr Bombogen - Vor dem Haag in der ehemaligen Schutzzone III (weitere Schutzzone). Der Baubereich liegt im Abstrom des weiterhin für die Trinkwasserversorgung genutzten Brunnens „Vor dem Haag“ in Wengerohr. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Einbau der beantragten Regenwasserzisterne mit einer Einbautiefe von 1,91 m sowie gegen den benötigten Bodenaustausch mit einer Tiefe von 1,50 m keine Bedenken. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Kreisverwaltung wird im weiteren Verfahren die zuständige untere Wasserbehörde beteiligen. In vergleichbaren Fällen wurden in der Vergangenheit Befreiungen bezüglich der Abgrabungstiefe für die Errichtung von Zisternen und Keller geschossen erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01

„Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ hinsichtlich der max. Abgrabungstiefe (1,50 m Bodenaustausch im Bereich der Hochbauten und 1,91 m im Bereich der Zisterne) zu erteilen.

### Überschreitung Traufhöhe

Weiterhin beantragt der Antragsteller die Überschreitung der Traufhöhe auf 6,50 m und begründet dies wie folgt: „Die Überschreitung der Traufhöhe resultiert aus dem Bezugspunkt OK Straße, der durch die lange Zufahrt weit weg vom Haus liegt. Laut Aussage der Stadtwerke Wittlich, besteht keine Möglichkeit ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal herzustellen, da dies für dieses Grundstück generell nicht vorgesehen ist. Das Grundstück ist sehr ebenerdig und der Zulauf an die öffentliche Mulde liegt auf Geländehöhe, weshalb der Anschluss an die Mulde nicht funktioniert. Damit die Leitungen mit einem Mindestgefälle von mind. 0,5 % an die Mulde angeschlossen werden können, muss das Haus auf eine höhere NN Höhe gesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,835 m, bezogen auf die OK Straße im Endbauzustand. Damit wir mit dem Gefälle der Leitungen vom Haus an die Mulde anschließen können, wurde das Haus bewusst bis an die Baugrenze geplant. Überschreitung der Traufhöhe: 50 cm. Wir bitten um eine Befreiung der o.g. Festsetzungen des B-Plans.“

Die beantragte Überschreitung der Traufhöhe ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Nachbarschützende Belange werden durch die Überschreitung nicht berührt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde das Einvernehmen zur Überschreitung der Traufhöhe bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m bereits in mehreren Fällen erteilt (siehe u. a. Vorlagen 2020/012 und 2021/139). Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Abweichung keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,00 m um 0,50 m auf maximal 6,50 m zu erteilen.

Das gewerblich genutzte Gebäude entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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