



Bauanträge und -anfragen

Bauantrag Auf'm Geifen

**Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses
in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 20, Flurstück
69/21**

Fachbereich: Fachbereich II

Sachbearbeitung: Orth, Maureen

Aktenzeichen: II.5211.A0022/2023.or

Vorlagennummer: 2023/300

Datum: 17.08.2023

Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-115-00 „ehemalige französische Schule, Teilbereich B“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,50 m auf max. 6,78 m (169,94 NHN) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt als Nachtrag für das bereits errichtete Einfamilienwohnhaus die Änderung der Traufhöhe.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-115-00 „ehemalige französische Schule, Teilbereich B“ aus dem Jahre 2016. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m fest. Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan als maximalen Bezugspunkt Fertigfußboden Erdgeschoss 163,50 NHN (Traufhöhe max. 170,00, Firsthöhe max. 173,00) fest.

Ursprünglich beantragt und genehmigt war das Gebäude mit einem Bezugspunkt Fertigfußboden EG von 163,50 NHN und einer Traufhöhe von 6,50 m (170,00 NHN). Im Rahmen von Nachbareinwendungen und Baukontrollen durch die Kreisverwaltung wurde festgestellt, dass das Gebäude entgegen der damals eingereichten Unterlagen gebaut wurde. Der Bezugspunkt Fertigfußboden Erdgeschoss liegt nun bei 163,16 NHN, die Traufhöhe bei 6,78 m (169,94 NHN).

Die Überschreitung der Traufhöhe wird durch den Antragsteller u. a. wie folgt begründet: Um die Anforderungen eines KFW 55 Hauses einhalten zu können hat der Energieberater (nach der Erteilung der Genehmigung) eine Holzweichfaserdämmplatte für den sommerlichen Wärmeschutz vorgeschrieben. Auch die erhöhte Zwischensparrendämmung führte zu einem größeren Sparrenquerschnitt. Dadurch ist der komplette Dachaufbau größer als in der Anfangsplanung angenommen. Die Stahlbetondecken waren mit einer Stärke von 20 cm geplant, mussten aber aus statischen und Lüftungstechnischen Gründen in 25 cm ausgeführt werden. Aus den o. g. Gründen, aber auch den Maßtoleranzen im Rohbau geschuldet ist die Traufhöhe entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes (6,50 m ab OK FFB) um 28 cm überschritten. Im Bebauungsplan ist die OK FFB auf max. 163,50 NHN festgesetzt. Das Gebäude sitzt allerdings mit einem Bezugspunkt von 163,16 NHN 0,34 m tiefer als die festgesetzte maximale Höhe. Selbst durch die Überschreitung der Traufhöhe um 28 cm ist das Gebäude immer noch 6 cm tiefer als maximal möglich und sollte somit keinen negativen Einfluss auf die Nachbargrundstücke haben.

Die o. g. Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Durch die Überschreitung der Traufhöhe um 28 cm wird die im Bebauungsplan max. festgesetzte Traufhöhe von 170,00 NHN für das Grundstück nicht überschritten. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen 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 Bebauungsplanes W-115-00 „ehemalige

französische Schule, Teilbereich B“ zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,50 m auf max. 6,78 m (169,94 NHN) 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, Schnitt