

# Stadtverwaltung Wittlich

## BESCHLUSSVORLAGE



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Beim Hofhaus</b> <b>Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses</b> <b>in Wittlich, Beim Hofhaus, Gemarkung Wengerohr,</b> <b>Flur 12, Flurstück 77</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0010/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/067
	Datum:	28.02.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.c	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2023	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. zur Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um ca. 1,85 m<sup>2</sup>.
2. zur Überschreitung der zulässigen Tiefe der Versickerungsmulde von 35 cm um 15 cm auf max. 50 cm.

**Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ zur Unterschreitung der Dachneigung um 5° (20° statt mind. 25°) wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses.

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 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ferner ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in max. 35 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten ist.

### Überschreitung Baugrenze

Die Antragsteller beantragen die südöstliche Baugrenze um ca. 1,85 m<sup>2</sup> zu überschreiten und begründen dies u. a. wie folgt: „Das geplante Wohnhaus ist ein Modell eines Fertighausherstellers mit vorgegebener Kubatur (Grundmaße, Höhen, Dachneigungen usw.). Aufgrund des schrägen Zuschnittes des Grundstückes überschreitet die Grundfläche des Wohnhauses mit der hinteren, südöstlichen Ecke die Baugrenze um 79,6 cm x 4,647 m – insgesamt 1,85 m<sup>2</sup>.“

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist aufgrund des atypischen Zuschnittes des Grundstückes und des Baufensters nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die überbaubare Fläche vergrößert sich durch die Überschreitung nicht. Die Grundflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Überschreitung 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 südöstlichen Baugrenze um ca. 1,85 m<sup>2</sup> zu erteilen.

### Tiefe der Versickerungsmulde

Die Antragsteller beantragen die erforderliche Erdmulde für das Zurückhalten des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück mit einer Tiefe von max. 50 cm statt der festgesetzten 35 cm ausführen zu dürfen. Die Überschreitung wird damit begründet, dass aufgrund der Topographie das natürliche Gefälle des Grundstücks für die Wasserführung nicht ausreichend ist. Zudem muss ein Notüberlauf in die öffentliche Versickerungsmulde hergestellt werden.

Der Bebauungsplan regelt, dass solche Ausnahmen im Einzelfall in Abstimmung mit den Stadtwerken zugelassen werden können.

Die beantragte Überschreitung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Überschreitung 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 zulässigen Tiefe der Versickerungsmulde von 35 cm um 15 cm auf max. 50 cm zu erteilen.

### Abweichung Dachneigung

Die Antragsteller beantragen das Einfamilienhaus mit einer Dachneigung von 20° und begründen die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wie folgt: „Das geplante Wohnhaus ist ein Modell eines Fertighausherstellers mit vorgegebener Kubatur (Grundmaße, Höhen, Dachneigungen usw.). Gebaut werden soll ein Bungalow, weil – im Hinblick aufs Alter – Wohnen auf einer Ebene gewünscht ist, dessen Standarddachneigung 20° beträgt. Eine Änderung, d. h. Erhöhung der Dachneigung des Wohnhauses würde erhebliche Mehrkosten für die Bauherren bedeuten.“

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Abweichung keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ zur Unterschreitung der Dachneigung um 5° (20° statt mind. 25°) 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 und Schnitt