



<b>Bauanträge und -anfragen Bauantrag Wahlholzer Straße Bauantrag für den Ersatzneubau eines Anbaus in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 12, Flurstück 24</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.F0064/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/191
	Datum:	11.05.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.c	Bau- und Verkehrsausschuss	14.06.2023	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ hinsichtlich der Dachform/Dachneigung (Flachdach statt geneigtes Dach) wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Ersatzneubau eines Anbaus an dem bestehenden Wohnhaus.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ aus dem Jahre 2009. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Mischgebiet und 2 Vollgeschosse fest. Weiterhin ist festgesetzt, dass für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig sind.

Die Antragsteller beantragen den Ersatzneubau eines Anbaus mit einem Flachdach an dem bestehenden Wohnhaus. Der bestehende Anbau (Flachdach) wird abgerissen und durch den Neubau ersetzt. Die Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform/Dachneigung wird von den Antragstellern wie folgt begründet: „Auf dem vorhandenen Nebengebäude, welches zu Wohnzwecken umgebaut und vergrößert werden soll, existiert eine bestehende Dachterrasse. Das an die Dachterrasse angrenzende Schlafzimmer im Dachgeschoss wird nur über die Terrassentür belichtet. Wenn der geplante Anbau mit einem geneigten Dach ausgeführt werden müsste, würde diese Belichtungsfläche entfallen. Da das Gebäude 2022 komplett energetisch saniert wurde, einschließlich der Fenster und des gesamten Steildaches, würde der nachträgliche Einbau eines Dachflächenfensters einen erheblichen konstruktiven und finanziellen Umbauaufwand erfordern. Die Bauherren bitten daher, von der Festsetzung des Bebauungsplanes B) 3. geneigte Dächer abweichen zu dürfen und den Anbau mit Dachterrasse auf dem Flachdach ausführen zu dürfen.“

Die beantragte Abweichung ist auch unter Berücksichtigung des aktuell bestehenden Anbaus mit einem Flachdach nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung nicht berührt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ hinsichtlich der Dachform/Dachneigung (Flachdach statt geneigtes Dach) 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, Ansichten, Schnitt