



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Flußbacher Weg Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohn- hauses in Wittlich, Gemarkung Dorf, Flur 2, Flur- stück 145	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.F0136/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/336
	Datum:	19.09.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	04.10.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WD-02-00 „Dorf“ zur Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe von 0,50 m um 0,87 m auf 1,37 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,40 m) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WD-02-00 „Dorf“ aus dem Jahre 1981, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, geneigte Dächer (25°- 40° Dachneigung) sowie eine Drempelhöhe von 0,50 m fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Antragsteller beantragen eine Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe von 0,50 m um 0,87 m auf 1,37 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,40 m, gemessen ab OK FFB EG).

Die beantragte Erhöhung des Drempels erlaubt eine zeitgemäße energetische Bauweise mit einer besseren Ausnutzbarkeit des Wohnraumes im Dachgeschoss. In den 1980er Jahren waren in der Bauleitplanung die Festsetzung von Drempelhöhen vorherrschend. Heute, insbesondere nach Einführung der EnEV, verzichtet man auf die Festsetzung von Drempelhöhen, da diese aus architektonischen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß sind. In neueren Bebauungsplänen werden heute bei eingeschossiger Bauweise Traufhöhen von 4,50 m und Firsthöhen von max. 9,00 m festgesetzt, die eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise bei besserer Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglichen.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits Abweichungen von den Drempelhöhe zugestimmt (siehe u. a. Vorlage 2017/085 und 2013/168). Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben 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 WD-02-00 „Dorf“ zur Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe von 0,50 m um 0,87 m auf 1,37 m (entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,40 m) 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