



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Karrstraße Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohn- hauses mit Nebengebäude in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Karrstraße, Flur 8, Flurstücke 645, 663/2	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0071/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/194
	Datum:	22.05.2023
Berichterstattung:		

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten, einem Nebengebäude (Ferienwohnung) einer Garage und eines Carports wird erteilt.

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Ablösung von drei Stellplätzen gemäß der Satzung der Stadt Wittlich über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten, eines Nebengebäudes (Ferienwohnung) einer Garage und eines Carports.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten und eines Nebengebäudes mit einer Ferienwohnung. Das bestehende Wohnhaus sowie das bestehende Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich werden abgerissen. Das neue Wohngebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° beantragt. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit in die Umgebungsbebauung ein.

Das beantragte zweigeschossige Gebäude für die Nutzung einer Ferienwohnung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist mit einem Flachdach und einer OK Attika von 5,87 m beantragt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen in diesem Bebauungszusammenhang fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Weiterhin sind im rückwärtigen Bereich eine Garage mit zwei Stellplätzen und ein Carport mit einem Stellplatz geplant. Die auf dem Grundstück 663/2 bestehende Grünfläche bleibt erhalten.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten, einem Nebengebäude (Ferienwohnung) einer Garage und eines Carports zu erteilen.

Gem. Stellplatznachweis sind für das Vorhaben sechs Stellplätze erforderlich. Auf dem Vorhaben-grundstück können lediglich drei Stellplätze nachgewiesen werden. Daher beantragen die Antragsteller die fehlenden drei Stellplätze gem. der Satzung der Stadt Wittlich über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen abzulösen. In der Zone I (Stadtmitte) ergibt dies einen Gesamtbetrag i. H. v. 13.734 € (3 x 4.578 €).

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 LBauO i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Ablösung von drei Stellplätzen gemäß der Satzung der Stadt Wittlich über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen 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: Lagepläne, Ansichten, Schnitt