



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Bergweilerweg Bauanfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses in Wittlich, Bergweilerweg, Gemarkung Wittlich, Flur 21, Flurstück 1386/7	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0171/2022.or
	Vorlagennummer:	2023/029
	Datum:	23.01.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.d	Bau- und Verkehrsausschuss	01.02.2023	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 W-75-00 „Weilersiedlung“ zur Änderung des Bezugspunktes (1,60 m über dem ursprünglichen Bezugspunkt) für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird erteilt.

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-75-00 „Weilersiedlung“ zur Überschreitung der hinteren Baugrenze für die Errichtung der Garage wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses. Das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus wird zurückgebaut.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-75-00 „Weilersiedlung“ aus dem Jahre 2015. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein allgemeines Wohngebiet, eine Traufhöhe von 4,50 m, eine Firsthöhe von 9,50 m, Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°-55° und eine Gebäudebreite von max. 9 m fest. Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Gebäude die in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1. Bezugspunkt

Für den Bereich des geplanten Vorhabens setzt der Bebauungsplan als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Straße liegt fest. Der Antragsteller beantragt eine Abweichung bzw. eine Änderung des Bezugspunktes und begründet dies wie folgt: Dadurch, dass das Gelände bei diesem Grundstück stark ansteigt ist es nicht möglich, ein sinnvoll bewohnbares Dachgeschoss zu planen, wenn die geforderten Höhen eingehalten werden müssen. Als neuer Bezugspunkt für die Höhe wird das vorhandene Gelände an der geplanten Gebäudemitte beabsichtigt. Dieser Bezugspunkt liegt 1,60 m über dem ursprünglichen Bezugspunkt. Mit diesem neuen Bezugspunkt werden Trauf- und Firsthöhe eingehalten.

Die beantragte Änderung des Bezugspunktes ist aufgrund der bestehenden Geländetopographie nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Wie man der beigegeführten Straßenansicht entnehmen kann fügt sich das geplante Gebäude auch mit dem neuen Bezugspunkt in die Umgebungsbebauung ein. Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden mit dem neuen Bezugspunkt eingehalten (Traufhöhe 4,455 m, Firsthöhe 8,95 m). Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

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 W-75-00

„Weilersiedlung“ zur Änderung des Bezugspunktes (1,60 m über dem ursprünglichen Bezugspunkt) für die Ermittlung der Gebäudehöhe zu erteilen.

2. Garage teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Gebäude die in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass auf den Grundstücken, auf denen keine 2. Reihe Bebauung zulässig ist, ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 Meter zugelassen werden kann. Da der Bebauungsplan auf dem Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt kann diese Ausnahmeregelung für das Grundstück jedoch nicht angewendet werden.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Garage, teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (max. 1,06 m) und begründet dies wie folgt: Die geplante Garage ragt über die hintere Baugrenze hinaus. Es ist keine zweite Reihe Bebauung geplant. Die Garagen der Nachbargrundstücke ragen ebenfalls über die Baugrenzen hinaus obwohl auch hier eine zweite Reihe Bebauung möglich wäre.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine zweite Reihe Bebauung fest, unabhängig davon ob diese aktuell vom Antragsteller beabsichtigt ist oder nicht. Daher bestehen aus planungsrechtlicher Sicht Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Baugrenzenüberschreitung der Garage. Die auf den Nachbargrundstücken bestehenden Garagen/Nebenanlagen waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Bestand und genießen daher Bestandsschutz.

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 W-75-00 „Weilersiedlung“ zur Überschreitung der hinteren Baugrenze für die Errichtung der Garage zu versagen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschlussgrund 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, Fotos