

# Stadtverwaltung Wittlich

## BESCHLUSSVORLAGE



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Trierer Landstraße</b> <b>Bauantrag für die Erweiterung eines Einfamilienhauses in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 19, Flurstück 118/2</b>	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Orth, Maureen Aktenzeichen: II.5211.A0108/2023.or Vorlagennummer: 2023/286 Datum: 14.08.2023
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	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-114-00 „Klausener Weg“ hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe/OK Attika für den Anbau auf max. 5,89 m wird erteilt.**

**Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-114-00 „Klausener Weg“ hinsichtlich der Dachform/Dachneigung (Flachdach statt geneigtes Dach) wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch einen rückwärtigen Anbau im Obergeschoss.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-114-00 „Klausener Weg“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet und zwei Vollgeschosse fest. Weiterhin regelt der Bebauungsplan u. a., dass hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe der Bestand als maßliche Festlegung gilt. Bei der Errichtung von Flachdächern ist die Traufhöhe die zulässige Obergrenze.

Das bestehende Wohnhaus hat ein geneigtes Dach (Satteldach) mit einer Traufhöhe von ca. 4,25 m, und einer Firsthöhe von ca. 8,85 m. Der beantragte Anbau ist mit einem Flachdach (OK Attika 5,89 m) geplant. Die OK Attika des geplanten Anbaus überschreitet die Traufhöhe des Bestandsgebäudes, die Abweichung wird von den Antragstellern damit begründet, dass hier neuer Wohnraum mit einer entsprechend ausreichenden Raumhöhe geschaffen werden soll.

Die Antragsteller beantragen die Errichtung eines untergeordneten Anbaus auf der rückwärtigen Gebäudeseite. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes im Obergeschoss/Dachgeschoss unter Einhaltung der Dachform und Höhenfestsetzungen nicht möglich. Die o. g. Regelungen des Bebauungsplanes und deren Einhaltung im Hinblick auf Bestandsgebäude bzw. deren Erweiterung stellt in diesem Fall eine offenbar nicht beabsichtigte Härte dar. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (u. a. Baugrenzen, Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) werden eingehalten. Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

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-114-00 „Klausener Weg“ hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe/OK Attika für den Anbau auf max. 5,89 m zu erteilen. Weiterhin empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-114-00 „Klausener Weg“ 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