



Bauanträge und -anfragen
Bauanfrage Alfalstraße
Bauanfrage für die Errichtung eines Anbaus in Wittlich, Alfalstraße, Gemarkung Dorf, Flur 3, Flurstück 101

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Orth, Maureen
Aktenzeichen: II.5211.V0062/2023.or
Vorlagennummer: 2023/218
Datum: 30.05.2023
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.d	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 die Errichtung eines Anbaus wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienwohnhaus.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Dorf. 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 beabsichtigen die Errichtung eines eingeschossigen unterkellerten Anbaues (ca. 72 m²) an das bestehende Einfamilienwohnhaus zur künftigen Nutzung als Zweifamilienwohnhaus. Der Anbau ist mit einem Pultdach mit einer Firsthöhe von 4,50 m geplant.

Der geplante Anbau fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der dadurch entstehenden Bebauungstiefe (ca. 30,80 m ab Straße) nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich zwar im rückwärtigen Grundstücksbereich bauliche Anlagen, hierbei handelt es sich jedoch um Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Bei diesen baulichen Anlagen handelt es sich um Fremdkörper im Verhältnis zur Nutzung und Bebauung der umliegenden Grundstücke (Wohngebäude) und können somit nicht für die Beurteilung der näheren Umgebung herangezogen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Anbaus 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

Anlage: Lageplan, Schnitt, Luftbild Umgebungsbebauung