



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Kolberger Straße Bauantrag für die Erweiterung des Wohngebäudes in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 38, Flurstück 422	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.2024/A0009.or
	Vorlagennummer:	2024/121
	Datum:	08.04.2024
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.b	Bau- und Verkehrsausschuss	17.04.2024	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 40,5 cm auf max. 90,50 cm 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-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ hinsichtlich der Dachform (Flachdach statt geneigtes Dach) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit einem eingeschossigen Anbau.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ aus dem Jahre 1988, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Allgemeines Wohngebiet und geneigte Dächer fest. Bei Hauptgebäuden darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) höchstens 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche angelegt werden.

Die Antragstellerin beantragt eine Befreiung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 40,50 cm auf 90,50 cm und begründet dies wie folgt: Bautechnisch und funktional muss der Anbau stufenlos an den Bestandsbau anschließen. Der Bestandsbau hat die Höhe +0,905 m über Straßenoberfläche. Bedingt durch die starke Hanglage von bis zu 2,68 m Höhenunterschied wurde damals die mittlere Geländehöhe angewendet, damit das Erdgeschoss nicht in den Hang „eingegraben“ wird.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhenlage um 40,50 cm ist städtebaulich vertretbar und aufgrund der Angleichung an das Bestandsgebäude nachvollziehbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 40,5 cm auf max. 90,50 cm zu erteilen.

Die Antragstellerin beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes durch einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach und begründet die Abweichung der Dachform wie folgt: Bei dem Anbau handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Eine Problematik bei der Dachentwässerung spricht laut Antragstellerin gegen ein Schrägdach.

Der eingeschossige Anbau mit dem geplanten Flachdach ordnet sich gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude unter. Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es

handelt sich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ hinsichtlich der Dachform (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