

Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Konz Am Markt, 54329 Konz	Fachbereich 3 / Bauen	54329 Konz, 04.04.2018
<u>Status:</u> öffentlich	Az.: 54/18 V, E: 28.03.2018	Nr.: 3H/5105/2018

Beratungsfolge:

11.04.2018 Bau- und Umweltausschuss Wasserliesch
12.06.2018 Ortsgemeinderat Wasserliesch

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Wasserleisch, Flur 2, Flurstück 376, BA-Nr. 54/18 V

Sachverhalt:

Die Bauherren möchten über diese Bauvoranfrage klären lassen, ob sie das von Ihnen gewünschte Wohnhaus auf dem o.g. Grundstück errichten können.

Es soll ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach errichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Cordel-Auf Periol“ und wird somit gemäß § 30 „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ beurteilt.

Gemäß § 30 BauGB (1) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Textfestsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan sind 4 verschiedene Zonen festgelegt, wobei das hier relevante Grundstück sich in der Zone 2 befindet. Bauvorhaben, die innerhalb dieser Zone 2 errichtet werden, dürfen in 1-geschossiger Bauweise mit Sockelgeschoss errichtet werden, als Dachform ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40° aufweisen und eine max. Traufhöhe von 6,50m haben.

Die Bauherren möchten ein 2-geschossiges Gebäude mit einem 1-geschossigen Anbau errichten. Der 2-geschossige Hauptteil ist mit einem Satteldach mit 28° Dachneigung, der prozentual unter geordnete 1-geschossige Anbau mit Flachdach vorgesehen. Obwohl der 2-geschossige Gebäudeteil den Textfestsetzungen bezüglich der Vollgeschossigkeit widerspricht, hält dieser die erlaubte Traufhöhe von 6,50m ein, sodass die Bauherren eine Befreiung der erlaubten 1-geschossigen Bauweise beantragen.

Gemäß § 31 BauGB (2) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- 2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

4)

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Textfestsetzungen durch die max. Traufhöhe von 6,50m und gleichzeitigen Vorschrift einer 1-Geschossigkeit mit einem Sockelgeschoss von max. 1,40m über Gelände einen Widerspruch beinhalten, werden unseres Erachtens die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Auch der 1-geschossige Anbau mit Flachdach, der prozentual nur geringfügig in Erscheinung tritt und als Terrasse genutzt werden soll, ist städtebaulich vertretbar

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Wasserliesch, Flur 2, Flurstück 376 wird

- 1) mit der 2-geschossigen Bauweise und
- 2) dem prozentual untergeordnetem 1-geschossigen Anbau mit Flachdach zugestimmt.

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage wird das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.