

Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Konz Am Markt, 54329 Konz	Fachbereich 3 / Bauen	54329 Konz, 11.11.2021
Status: öffentlich	Az.: 273-21 ko E: 19.10.2021	Nr.: 3H/6234/2021

Beratungsfolge:

07.12.2021 Ortsgemeinderat Wasserliesch

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 5, Flurstück 186 (Seegarten)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen das o. g. Grundstück mit einem Einfamilienwohnhausgebäude in 2-vollgeschossiger Bauweise und einer Einliegerwohnung in einem eingeschossigen Anbau sowie mit einer Garage mit Geräteraum zu bebauen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Wasserliesch, Teilgebiet „Zwischen den Dörfern – 1. Änderung“. Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt folglich gemäß § 30 BauGB.

Laut der Planurkunde des Bebauungsplanes ist die Traufhöhe mit maximal 5,75 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe wird durch die Straßenoberkante in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der das Gebäude erschlossen ist, gebildet. Als obere Begrenzung der Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

Abweichend von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes beantragen die Antragsteller die im Bebauungsplan definierte maximale zulässige Traufhöhe von 5,75 m um 0,385 m überschreiten zu dürfen. Als Begründung des Befreiungsantrages wird ausgeführt, dass das Gebäude als Kfw 55 ausgeführt werden soll. Hierdurch entstehen höhere Fußbodenaufbauten sowie Geschosshöhen, so dass eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 38,5 cm sich ergeben würde.

Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründet. Das Baugrundstück kann durchaus bebauungsplankonform mit einem Wohnhausgebäude unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe bebaut werden.

Insgesamt werden laut Antragstellung zwei Wohneinheiten (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) geschaffen. Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Wasserliesch über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze sind für das Einfamilienwohnhaus (2 Stellplätze) sowie für die Einliegerwohnung bis 60 m² (1,5 Stellplätze) insgesamt 4 Stellplätze anzulegen.

Laut der Bauantragsplanung ist jedoch lediglich eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz sowie zusätzlich ein weiterer seitlicher Stellplatz vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung ist somit nicht erfüllt.

Beschlussvorschlag:

„Dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 5, Flurstück 186, wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt.

Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe um 38,5 cm wird nicht zugestimmt.

Einer Unterschreitung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (mindestens 4 Stellplätze) wird nicht zugestimmt.

Das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen wird versagt.“