

ORTSGEMEINDE WEITERSBURG

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	02.04.2025	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Weitersburg	15.05.2025	öffentlich		

Bauantrag auf Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 279 (An den Obstwiesen 45); hier: Abweichungsanträge hinsichtlich der Unterschreitung der zul. Dachneigung sowie der Gestaltung der Vollgeschosse

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, den Abweichungsanträgen hinsichtlich:

- a) der Unterschreitung der vorgeschriebenen Dachneigung für den Anbau mit Flachdach,
- b) der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk anstelle eines Dachgeschosses unter Dachschrägen,

im Rahmen des vorliegenden Bauantrags auf Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 279 (An den Obstwiesen 45), die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf den Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 16, Flurstück 279 (An den Obstwiesen 45), verbunden mit den Abweichungsanträgen hinsichtlich:

- a) der Unterschreitung der zulässigen Minstdachneigung
- b) der Gestaltung der Vollgeschosse (II statt II D)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ist das Grundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Staffelstück Planteilbereich I Nord**“.

Zu a)

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 32° - 48° vorgeschrieben. Diese Neigung ist auf mindestens 70 % der Dachfläche einzuhalten, wobei maximal 30 % der verbleibenden Dachfläche eine geringere Neigung aufweisen dürfen.

Im vorliegenden Bauantrag ist für den geplanten Anbau jedoch ein Flachdach vorgesehen. Die Dachfläche des Anbaus beträgt 35 % der Gesamtfläche, womit der zulässige Maximalwert um 5 % überschritten wird.

Der Antragsteller begründet den Abweichungsantrag damit, dass der Anbau im rückwärtigen Bereich errichtet wird und somit nur anteilig aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Zudem bleibt der gestalterische Charakter des Baugebiets gewahrt, da die Hauptgebäudefläche mit 65 % weiterhin eine zulässige Dachneigung von 45° aufweist. Die Höhengabe wird dabei eingehalten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Abweichungsantrag hinsichtlich der Unterschreitung der vorgeschriebenen Dachneigung für den Anbau mit Flachdach die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO zu zustimmen.

Zu b)

Zusätzlich weicht das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossigkeit ab. Der Bebauungsplan enthält eine II D-Festsetzung, wonach zwei Vollgeschosse zulässig sind, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss unter Dachschrägen ausgebildet sein muss.

Der geplante Anbau ist jedoch mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk geplant. Diese Abweichung wird damit begründet, dass eine Ausbildung unter Dachschrägen die Nutzbarkeit der geplanten Erweiterung im Obergeschoss erheblich einschränken und die Anbindung zum Bestand sehr schwierig machen würde.

Aufgrund der genannten Gründe, insbesondere der eingeschränkten Nutzbarkeit, der erschwerten Anbindung sowie der verbesserten Umsetzbarkeit der Baumaßnahme, wird vorgeschlagen, dem Abweichungsantrag die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO zu zustimmen.

Die Erschließung nach § 6 LBauO ist gesichert.

Das Vorhaben löst keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben mit den entsprechenden Abweichungen trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Der zuständige Fachausschuss der Ortsgemeinde Weitersburg hat in der Vergangenheit den Abweichungsanträgen hinsichtlich der Unterschreitung der vorgegebenen Dachneigung sowie der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk statt unter Dachschrägen das Einvernehmen erteilt.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar