



Sitzungsvorlage
630/384/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 11.09.2019	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01 AZ.: BAV0053/2019,630/B14		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.10.2019 15.10.2019	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.696/1 in der Königstraße

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den erforderlichen Abweichungen von der Satzung über die äußere Gestaltung zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) hinsichtlich §5(2): Abweichung von der Dachneigung, §5(7): Abweichung von der Dachgaubengröße und §6(7): Art der Fenster, zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt die Antragstellerin ein bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.696/1 in ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen umzunutzen. Das vorhandene 1,5-stöckige Gebäude soll 2 Vollgeschosse zuzüglich ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten.

Neben dem besagten Gebäude befindet sich auf dem Grundstück noch ein weiteres Gebäude mit einem Anbau, das der Wohnnutzung dient. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen spätbarocken Walmdachbau (Einzeldenkmal). Beide Gebäude sind grenzständig und um einen geschützten Innenhof mit Toranlage angeordnet. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Landau, sodass das beantragte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben 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. Diese Voraussetzungen sind beim geplanten Bauvorhaben erfüllt.

Durch seine Lage in der Altstadt findet die Satzung über die äußere Gestaltung zum Schutze der Landauer Altstadt Anwendung.

- 1) Gemäß §5(2) der Altstadtsatzung sind Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° auszubilden.
Es ist beabsichtigt, das geplante Walmdach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden, da das geplante Gebäude auf das vorhandene Gebäude auf dem gleichen Grundstück Bezug nimmt. Zusammen mit dem gemeinsamen Hof und der gemeinsamen Toreinfahrt

bilden die zwei Gebäude eine strukturelle Einheit. Durch fast identische Gebäudelängen und Gebäudehöhen zur Königsstraße hin soll dieser Eindruck auch durch die gleiche Dachneigung manifestiert werden.

2) Gemäß §5(7) der Altstadtsatzung dürfen Gauben nicht größer sein, als durch Höhe und Breite der Fenster bedingt ist(...).Die Fläche der Gaubenansicht darf maximal 2/3 der Fläche eines Fensters inklusive Laibung des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Im vorliegenden Bauantrag ist die Fläche der Gaubenansicht (ca. 3,98 m²) erheblich größer als die durch die Satzung festgelegte zulässige Gaubenansichtsfläche (hier: max. zulässige Gaubenansicht ca. 1,35 m²). Die Antragstellerin beabsichtigt die Gaubenform des bestehenden Einzeldenkmals, das zusammen mit dem beantragten Wohngebäude eine zusammengehörende Struktur bildet, aufzunehmen.

3) Gemäß §6(7) der Altstadtsatzung sind Fenster nur als Stulpfenster in rechteckigen stehenden Formaten zulässig.

Im vorliegenden Bauantrag sind aufgrund der Raumgröße in den Gäste-WC's des Erdgeschosses und Obergeschosses Fensteröffnungen mit den Rohbaumaßen 0,58 m x 1,75 m geplant. Geplant ist, einflüglige Dreh-Kippfenster einzubauen. Bei einer Ausführung der Fenster als Stulpfenster, wäre der Glasanteil, aufgrund des hohen Rahmenanteils sehr gering.

Nach § 69 LBauO können Abweichungen von der Altstadtsatzung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist bei den beantragten Abweichungen der Fall.

Aus oben genannten Gründen sollten aus Sicht der Verwaltung den genannten Abweichungen zugestimmt werden.

Zudem befindet sich das geplante Bauvorhaben in direkter Nachbarschaft zu einem Einzeldenkmal.

Die denkmalrechtliche Genehmigung vom 05.09.2019 liegt hierzu vor.

Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2:Grundriss EG

Anlage 3:Grundriss OG

Anlage 4:Grundriss DG

Anlage 5:Ansicht Nord

Anlage 6: Ansicht Ost

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a final drawing or signature.