Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/433/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 19.08.2021	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01; BAN0044/2020; 630/B14		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	30.08.2021 07.09.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag über die Grundrissänderungen von Wohnungen im 1. und 2. OG und Erweiterung einer Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 81

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

Begründung:
Der Antragsteller beabsichtigt im Vordergebäude seines Anwesens auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81 in der Landauer Altstadt die bestehende Wohnung im 2.OG durch den Ausbau des Dachgeschosses zu vergrößern.
Im Erdgeschoss des Stadthauses befindet sich derzeit ein kleiner Laden, der direkt von der Marktstraße aus zugänglich ist. Die Obergeschosse werden über eine denkmalgeschützte Spindeltreppe erschlossen. Im 1. OG soll die bestehende Wohnung durch kleinere Umbaumaßnahmen funktioneller umgebaut werden, die Wohnung im 2.OG soll durch eine neue wohnungsinterne Treppe, die in das Dachgeschoss führt, zukünftig Platz für eine Familie bieten. Durch die Neuerrichtung von zwei Gauben nach Westen hin, sollen zwei Zimmer ausreichende Belichtung und Höhe erhalten, so dass Aufenthaltsraumqualität erreicht wird. Zudem soll das Fenster der größeren Gaube als 2. Rettungsweg im Brandfall dienen.

Da es für das Baugrundstück keinen Bebauungsplan gibt, beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben 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 mit der vorliegenden Planung erfüllt.

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

Gemäß § 5 Abs. 7 darf die Fläche der Gaubenansicht (Fensterfläche + Wangenfläche + Ansichtsfläche der Sparrenköpfe) nur 2/3 der Fläche eines Fensters inclusive Laibung des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Fenstern des darunterliegenden Vollgeschosses um sehr kleine Festeröffnungen mit einer Fläche von 0,88 m². Die Einhaltung der Satzung würde hier bedeuten, dass die Gaubenansichtsfläche 0,6 m² nicht überschreiten dürfte. Dies hätte zur Folge, dass die Fensteröffnungen in den Gauben nur ca. 0,2 m² (z. B. 0,20 m x1,00 m) aufweisen dürften.

Im vorliegenden Bauantrag sind zwei Gauben in verschiedenen Größen geplant:
Die erste Gaubengröße resultiert aus der Mindestgröße der Öffnungen in Fenstern, die als Rettungswege dienen (0,90 m x 1,20 m). Die geplante Größe beträgt hierfür 1,40 m x 1,67 m, was einer Gaubenansichtsfläche von 2,34 m² entspricht.

Die Größe der zweiten Gaube ist das Resultat aus der erforderlichen Mindestbelichtung und der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindesthöhe für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen. Die geplante Gaubengröße beträgt hier 1,15 m x 1,67 m, was einer Gaubenansichtsgröße von 1,92 m² entspricht.
Beide Dachaufbauten sind in einer Höhe ausgebildet und aus gestalterischer Sicht nicht zu beanstanden.
Ohne eine Abweichung von der Altstadtsatzung hinsichtlich der Gaubengröße wäre ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen mit Aufenthaltsraumqualität nicht wie geplant möglich.

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 sollte aus Sicht der Verwaltung der Abweichung zugestimmt werden.

Für das Bauvorhaben liegt die denkmalrechtliche Genehmigung vom 21.05.2021 vor.

Finanzielle Auswirkung: keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein ☐
Begründung:

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundrisse 1.OG und 2. OG
Anlage 3: Grundriss DG, Schnitt
Anlage 4: Grundriss EG, Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: