



# NIEDERSCHRIFT

über die 17. Sitzung des Ortsbeirates Nußdorf der

Stadt Landau in der Pfalz

am Mittwoch, 12.01.2022,

im Ortsvorsteherbüro Nußdorf, Sitzungssaal,

Kirchstraße 36

Beginn: 18:30

Ende: 22:12



Anwesenheitsliste

CDU

Martin Bauer

Manfred Gosert

Moritz Heß

Annette Korz

Manfred Möckli

Bündnis 90/Die Grünen

Christian Feig

Abwesend ab 20:15

Karin Kübler

Andreas Völkel

FWG

Markus Münch

Achim Zimpelmann

FDP

Stefan Bach

Vorsitzender

Dr. Thorsten Sögding

Schriftführer/in

Melanie Pfeifer

Entschuldigt

CDU



David Hochdörffer

SPD

Bianca Dörr

Michael Spellmeyer

Steffen Reiser



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Gestaltungssatzung Nußdorf und Erhaltungssatzung Nußdorf  
Vorlage: 300/039/2021
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C 17 D - Kisselhöfe Herrenbergstraße";  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/696/2021
4. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

### Einwohnerfragestunde

Ein Bürger stellte die Frage, was mit der Ruine des Traberhauses auf dem Dorfplatz weiter geschehen soll. Der Vorsitzende erklärte, dass die Stadt keine Handhabe über das Gebäude habe, da es sich in Privatbesitz befände. Ein Versuch das Gebäude zu kaufen scheiterte an den zu hohen Forderungen des Eigentümers.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Nußdorf und Erhaltungssatzung Nußdorf

**Anregungen und Bedenken des Ortsbeirates zur Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung des Ortsteiles Nußdorf vom 02.12.2021 inklusive Abstimmung der Punkte, so wie hier dokumentiert.**

### **Einschätzung zur Erhaltungssatzung**

Der Ortsbeirat hat sich gegen eine Erhaltungssatzung ausgesprochen, da die Sicherung des Bestandes erhaltungswürdiger (aber nicht denkmalgeschützter) Bauten durch die bestehende Sanierungssatzung gewährleistet ist. Diese beinhalteten Regelungen mit bodenrechtlichem Charakter, die das Erscheinungsbild des Dorfkernes wesentlich mitprägt, wie beispielsweise die Bebauungsstruktur, die Grundstücksausnutzung oder auch die Höhe und Stellung eines Neubaus auf dem Grundstück. Die Sanierungssatzung wird in Nußdorf seit mehreren Jahren gut genutzt und stellt ein probates Mittel zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der historischen Ortskerne der Ortsteile mit ihrer besonderen Gebäude- und Siedlungsstruktur dar. Während der Laufzeit dieser Satzung bis 2030 und möglicher Verlängerung, erachtet der Ortsbeirat eine weitere Regelung für nicht notwendig. Eine Nachfolgeregelung bedarf es erst nach Ablauf der Sanierungssatzung, die vom Fachamt rechtzeitig angezeigt und das weitere Vorgehen im Ortsbeirat nach Voranschlag des Fachamtes weiter beraten werden soll.

Die Erhaltungssatzung wurde einstimmig abgelehnt.

Der Beschlussvorschlag 1 wurde zur Korrektur wieder an das Fachamt verwiesen. Die Änderungen wurden einstimmig akzeptiert.

Beschlussvorschlag 2 wurde einstimmig abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

### **Änderungen in der Gestaltungssatzung:**

§ 3: „die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus“ streichen und „von öffentlichen Straßen und Platzräumen aus“ ebenfalls streichen.

#### **Begründung:**

Diese Auslegung des § 3 lässt zu großen Handlungsspielraum im sachlichen Geltungsbereich zu.

#### **Beispiel:**

Die Verwaltung bindet sich bei Vorhaben, die nicht nur von der Straßenseite, Hausnummernbezug, eines betroffenen Antragstellers sichtbar sind, an die Satzungseinhaltung. Wollte ein Antragsteller also Modernität im nicht einseharen rückwärtigen Bereich, bezogen auf die Straße und Hausnummer verwirklichen und würde man dieses Vorhaben auch durch das Dorf gehend irgendwo an anderer Stelle sehen, ist der Bauherrenwunsch nicht durchsetzbar.

Es wird im sachlichen Geltungsbereich nicht genügend und ausreichend in straßenseitige und rückwärtige Grundstücksbereiche unterschieden.



Hier bedarf es zwingend der Nachbesserung der Definition! Daher der nachfolgende Formulierungsvorschlag:

Formulierungsvorschlag:

*Der öffentliche Raum umfasst alle öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, Nicht zu dem öffentlichen Raum zählen Fuß oder Wirtschaftswege. Einsehbare Bereiche sind Räume, die von allen Standpunkten entlang der Grundstücksseiten, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sichtbar sind.*

*Rückwärtige Bereiche und rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Räume.*

Somit würde für die in Haushof- oder geschlossener Baustruktur liegenden Grundstücke, die zwei - oder dreiseitig privat an privat angrenzen und ansonsten nur eine Grenzseite zur Straße haben, nur bei den straßenständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen satzungskonforme Beurteilung gelten.

D.h. - wird eine als Rückgebäude querstehende Scheune umgebaut werden wollen, bedarf es nur im Bereich der, ggf. von der Straße einsehbaren Gebäudeseite einer Anwendung. Die Gartenseite der Scheune könnte durchaus modern elementar gestaltet werden. Das würde auch der Verwaltung erleichtern Baugebahnen von Antragstellern, die gerne im Dorf bleiben würden, um dort Ihren Wohnwünschen nachzukommen, zu genehmigen.

§4: „Baugenehmigung“ streichen und durch „verpflichtende Bauanzeige“ ersetzen.

Begründung:

Die Verwaltungen benötigen unter Umständen für die Bearbeitung 3 Monate. So lange möchte kein Bauherr warten. In der heutigen Zeit stellt die eine unangemessenen Belastung für den Bauherren dar, wegen eines Anstriches auf eine Genehmigung 3 Monate zu warten. Es könnte ein Formblatt zur Bauanzeige mit erschöpfenden Unterlagen (Fotos etc.) oder ein Farbleitplan für ganze Straßenzüge entwickelt werden.

§5: Abs.2, „an Ort und Stelle sichtbar“ und „und zu beschreiben“ streichen.

Begründung:

Dadurch könnte sich der Zwang erwirken, ein ansonsten desolates Gebäude nur wegen einem erhaltenswürdigen Detail belassen zu müssen. Besser wäre eine Formulierung, die eine Sicherung und Wiederverwendung zum Beispiel des Wappens oder eines Schlusssteines, Inschrift, etc. reguliert.

§6: I. Dachform und Dachausrichtung:  
Abs. (1): Ersetzen durch „Dachform und Dachneigung sind der umgebenden Bebauung anzupassen“

Begründung:

Sollte man ein Nebengebäude zum Zwecke der Entsiegelung mit einem begrünten Flachdach versehen wollen kann die Größe eine Nicht – Genehmigungsfähigkeit auslösen.

Abs. (2): „Ausnahmsweise“ mit „Im Einzelfall“ ersetzen.





**Begründung:**

„Ausnahmsweise“ bedarf wieder einer Befreiung im Verfahrensverlauf, ggf. einer Bauausschussentscheidung, was zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung für Antragsteller führen kann.

**II. Dachdeckung:**

Abs (1): „d.h. Hohlfalzziegel..... bis (13-14 St/m<sup>2</sup>)“ streichen.

Letzter Satz streichen „Vorhandene...erhalten“ und stattdessen „Wahlweise ist die Eindeckung in Naturschiefer möglich“ einfügen.

**Begründung:**

Der Begriff kleinformatiger Falzziegel reicht aus. Ansonsten ist die Vorgabe ist zu streng. Außerdem führt eine zwingende Naturschiefererhaltung zu einem Umdeckungsverbot.

Abs (2): „Ausnahmsweise“ streichen.

**Begründung:**

Für jede Gaubenverblechung wird wie in I. Abs. (2). erläutert, verfahren.

**III. Dachaufbauten und Dacheinbauten:**

Abs. (2) (a): „mindestens 10°“ auf „mindestens 6°“ ändern.

**Begründung:**

Modern schlicht erscheinend wollende Gauben in Blech habe ihre Wirkung bei der nach DIN erforderlichen Neigung von 6°.

Abs. (2) (b): „1,40m“ auf „1,50m“ ändern.

**Begründung:**

Zweimal 18cm Gaubenwangendicke, zweimal 10-12cm Fensterrahmenbreite und einmal 90cm Flügelbreite (davon ca. 80cm reine Fensterglasbreite) - ergibt 150cm Außenmaß für eine Gaube. Dies orientiert sich an den Anforderungen an Zimmer-, Dachdecker-, Klempner- und Fensterarbeiten, ebenso an Anforderungen an Einzelbauteile des GEG (Gebäudeenergiegesetzes).

Abs. (2)(c): letzter Satz Änderung in „muss mindestens 0,25m betragen“.

Abs.(2)(e): Kompletter Absatz neu: Die seitliche Gaubenbekleidung von Häusern dürfen nicht aus glänzenden oder eloxierten Materialien bestehen.“

**Begründung:**

Gebäude vor 1900 sollten, wie neuere Gebäude auch einer Kann-Anforderung unterliegen.

Abs. (3): „ein Drittel“ ersetzen mit „40%“.

**Begründung:**

So lassen sich erst vernünftige Raummaße in einem Zwerchgiebel verwirklichen und die Unterordnung bleibt gewährleistet (siehe auch div. Gerichtsentscheidung und Anwendung der LBauO BW untergeordnete Bauteile §6 mit max. 5,00m im Kontext).



Abs. (4): „Den ganzen Bereich ab: „Das Blendrahmenaußenmaß...bis ...notwendig ist“, „Ausnahmsweise“ und „Die Größenvorgaben des Satzes 2 gelten auch hier“ alles streichen.

Begründung:

Das ist bei kleinen Fenstern in der Fassade aus vorgenannten Gründen nicht realisierbar. Sollte ein Dachausbauwunsch zur Straße gegeben sein, sollten auch breitere Fenster als die der Fassade möglich sein.

Der Abstand von 1,50m ist nicht realisierbar an allen benannten Stellen. Der Abstand zu einer privaten Grenze ist sowieso mit 1,50m geschuldet (§8 LBauO RLP).

Der vertikale Bezug ist richtig, sollte aber kein Abweichungsverfahren von den Abständen der Gauben untereinander usw. auslösen, wenn Fassadenfenster darunterliegend weniger auseinanderliegen. Die Fenstergrößen der Vorlage entsprechen nicht den Fabrikatsmaßen handelsüblicher Firmen im Standardbereich. Wenn es zu Gauben keine Alternative gibt, sollten größere Dachfenster zulässig werden. Soweit es um kleine Dachflächen zum Ausbau geht sind die Forderungen nicht umsetzbar. Es besteht bei geneigten Flächen keine Möglichkeit des Einbaues bei 0,5m Abstand. Problematisch ist auch der Abstand bei Dächern mit Kniestock. Ansonsten „Ausnahmsweise“ streichen wie schon mehrfach begründet.

Abs. (5): „3,50m“ durch „5,00m“ ersetzen.

Begründung:

Ein Freiraum in einem Dachausschnitt lässt sich in vernünftiger Form bei 5,00m Breite realisieren. Verweis auf die bereits zitierte LBauO BW.

#### IV. Dachüberstand

Abs. (2): Fallrohre sind, falls bautechnisch möglich, an den Fassadenecken anzuordnen.

Begründung.

Im gesamten Geltungsbereich ist nicht vorstellbar, dass alle Regenfallrohre an Gebäudeecken öffentlich-rechtlich entwässert sind.

#### §7 Fassaden

- I. Abs. (2) Satz 1: „müssen“ ersetzen durch „sollen“.  
Satz 2 „Ausnahmsweise“ streichen.
- II. Abs. (2) Satz 1 Halbsatz 2: „1,5mm“ mit „3,0mm“ ersetzen und „0,3 bis 1,0“ durch „0,3 bis 1,5“ ersetzen.

Begründung:

Dies ermöglicht eine größere Gestaltungsbandbreite auch für historische Gebäude.

#### §8 Fenster

- I. Abs. (2): „mindestens 10cm“ streichen und den Satz „Ausnahmsweise sind einzelne Fenster Fassadenbündig zulässig“ ergänzen.

Abs. (3): soll lauten wie folgt:



Fenster bis zu einer Breite von 1,25m (Rahmenaußenmaß) sind in einflügliger Ausführung zulässig. Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 1,25m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen (z.B. Teilung in Drehflügel, Oberlichter). Bei straßenständigen Hauptgebäuden sind sie gebäudetypisch und stadtgestalterisch angemessen durch Sprossen zu gliedern, Neubauten sind von der Pflicht ausgeschlossen. Zulässig sind glasteilende Sprossen und aufgesetzte, sogenannte Wiener Sprossen. Nicht zulässig sind nur im Scheibenzwischenraum eingebaute Sprossen. Vorgenannte Fenster sind auch als Festverglasung möglich.

Abs. (4): „nur“ in Satz 1 streichen und „Holz“ streichen.

Begründung:

Bei den Fensterkonstruktionsbedingungen sind die reinen Glasbreiten um ca. 20% der Fensterbreite kleiner. Belichtung und Belüftung sollten ausreichend sein. Holzfenster sind nachweislich deutlich teurer, daher sind auch hochwertige Kunststofffenster mit schlanken Profilen möglich.

#### §9 Eingänge und Einfahrten

I. Abs. (3): „nur Holzkonstruktionen“ mit „Holz und Metallkonstruktionen“ ersetzen.

Begründung:

Ein ausgetauschtes Metalltor kann auch eine Bereicherung für den Ort sein.

Abs. (6): Anstelle von „1/4“ bitte „1/3“ einsetzen.

#### §10 Balkone, Loggien

Abs. (1): Die Zulässigkeit beauftragen durch „Balkone und Loggien sind straßenseitig nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn keine andere Freiraummöglichkeit besteht“.

Abs. (3): Komplette streichen.

Begründung:

Natürlich sind Balkone zur Straßenseite nicht förderlich, dennoch soll Eigentümern, die keine andere Freiraummöglichkeit haben, diese Ausnahme zugestanden werden.

#### §11 Einfriedungen

Abs. (1): „Kronenabschlüsse sind mit...herzustellen.“ und ersetzen durch „Begründete Ausnahmen (z.B. für Sichtbeton) sind in Abstimmung mit dem Fachamt möglich“

Begründung:

Diese Definition lässt Architekten wesentlich mehr gestalterischen Spielraum, um Ansprüche, insbesondere junger Bauherren, umzusetzen.

Die Änderungen sollen so in die Gestaltungssatzung übernommen werden und die finale Beschlussvorlage erneut im Ortsbeirat abgestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.



### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C 17 D - Kisselhöfe Herrenbergstraße";  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Einstimmig dafür

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 17 D, Kisselhöfe Herrenbergstraße“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Geltungsbereichs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

### Verschiedenes

Bei der Pressestelle nachfragen, ob eine Website für Nußdorf erstellt werden kann.

Am 22.04.2022 feiert Nußdorf 50 Jahre Eingemeindung in die Stadt Landau. Dazu soll es am 01.04.2022 eine Sondersitzung des Stadtrats in der Festhalle geben. Sollte es die aktuelle Corona Lage zulassen, werden die Ortsbeiratsmitglieder ebenfalls eingeladen werden.



Vorsitzender

Dr. Thorsten Sögding

Melanie Pfeifer  
Schriftführer