



Sitzungsvorlage
630/477/2024

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 07.02.2024	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAV0084/2023, 630/B11		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	19.02.2024 27.02.2024	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse und Außenpool auf dem Grundstück Fl. Nr. 3077/1 im Stadtgebiet Landau nach Abriss der Brandruine

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans C25 hinsichtlich

- a) der Zahl der Vollgeschosse,
 - b) der Geschossflächenzahl (GFZ),
 - c) der südlichen Baulinie sowie
 - d) der westlichen und östlichen Baugrenze
- zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Keller-, Erd- und Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 3077/1. Die bestehende Garage im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „C8f“ der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Baugrundstück ein Reines Wohngebiet „WR“ i.S.d. § 3 BauNVO festgesetzt.

- a) Zahl der Vollgeschosse:

Der Bebauungsplan setzt ein Vollgeschoss fest.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplans liegt den Festsetzungen von diesem zur Definition eines Vollgeschosses die Landesbauordnung (LBauO) von 1961 zugrunde. Vollgeschosse sind demnach Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche

liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume notwendige lichte Höhe von 2,50 m haben. Eine Regelung zu Staffelgeschossen i. S. der aktuellen Landesbauordnung traf die Fassung von 1961 nicht.

Damit handelt es sich bei dem Obergeschoss aufgrund der geplanten lichten Raumhöhe von 2,60 m über die komplette Geschossfläche um ein Vollgeschoss.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bei dem Obergeschoss, legte man die Regelungen der aktuellen LBauO zugrunde, nicht mehr um ein Vollgeschoss handeln würde.

Nach heutiger LBauO ist ein Staffelgeschoss ein oberstes Geschoss, das gegenüber einer Außenwand zurückgesetzt ist. Es ist nur dann auch ein Vollgeschoss, wenn über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m eingehalten wird. Die Grundfläche des geplanten Obergeschosses beträgt weniger als zwei Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses, so dass die Vollgeschossigkeit des Obergeschosses nicht gegeben ist.

Im Plangebiet wurden bereits an verschiedenen Stellen Staffelgeschosse dieser Art zugelassen.

b) Nichteinhaltung der Geschossflächenzahl (GFZ):

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,2 fest.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet diese um 0,13 auf 0,33 deutlich.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da eine Geschossflächenzahl aus heutiger Sicht von 0,2 sehr gering angesetzt ist. Im Plangebiet wurden zudem bereits an anderer Stelle Befreiungen von der Geschossflächenzahl bis zu einem Wert von 0,4 erteilt.

c) Nichteinhaltung der Baulinie:

Der Bebauungsplan setzt parallel zur südlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie im Abstand von 16 m zu dieser fest. Die geplante Terrasse sowie der geplante Pool sind baulich mit der Hauptanlage verbunden, so dass auch durch diese die Baulinie einzuhalten ist. Die geplante Terrasse überschreitet die Baulinie um ca. 3,15 m (auf einer Länge von ca. 11,70 m), der geplante Pool um ca. 1,20 m (auf einer Länge von 4,00 m) in südlicher Richtung.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da weder von der ebenerdigen Terrasse noch dem in das Gelände eingelassenen, geländegleichen Pool eine städtebauliche Wirkung entfaltet wird. Eine negative Beeinträchtigung des Straßenniveaus erfolgt somit nicht, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das Straßenniveau geringfügig tiefer als das Grundstücksniveau liegt und das Baugrundstück mit einer Mauer eingefriedet ist bzw. bepflanzt werden soll.

d) Überschreitung der Baugrenzen:

- Überschreitung der östlichen Baugrenze durch einen untergeordneten Vorbau:

Im Bereich des Erdgeschosses wird die östliche Baugrenze durch einen eingeschossigen Vorbau auf einer Länge von 4,19 m um 0,88 m überschritten.

Gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch einen eingeschossigen, untergeordneten Vorbau handelt.

- Überschreitung der westlichen Baugrenze durch Terrasse und Pool:

Der Bebauungsplan setzt parallel zur westlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze im Abstand von 4 m zu dieser fest. Die geplante Terrasse sowie der geplante Pool sind baulich mit der Hauptanlage verbunden so dass diese Bestandteile der Hauptanlage sind und die Baugrenze einzuhalten ist.

Die geplante Terrasse überschreitet die Baugrenze um 2 m (auf einer Länge von ca. 14,20 m), der geplante Pool um 2 m (auf einer Länge von 8,00 m) in westlicher Richtung.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da weder von der ebenerdigen Terrasse noch dem in das Gelände eingelassenen, geländegleichen Pool eine städtebauliche Wirkung entfaltet wird. Eine negative Beeinträchtigung des Straßenniveaus erfolgt somit nicht, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das Straßenniveau geringfügig tiefer als das Grundstücksniveau liegt und das Baugrundstück mit einer Mauer eingefriedet bzw. bepflanzt werden soll.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

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

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan mit Darstellung des Baugrenzen und der Baulinie des Bebauungsplanes

Anlage 3: Grundriss KG, EG und OG

Anlage 4: Schnitt, Ansichten

Schlusszeichnung:

