



**Sitzungsvorlage**  
**630/295/2017**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 21.02.2017	GZ: 63.01.01 AZ: BAN0011/2017, B/14		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.03.2017	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Bauantrag einer Baugruppe über den Umbau des Bestandsgebäudes 022 im „Wohnpark Am Ebenberg“ mit Einbau von 19 Wohnungen auf dem Flurstück 1022/74

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss stimmt dem Ausbau des Daches mit zwei unterschiedlichen Gaubenformen (Spitzgauen und Schleppgauen) unter Abweichung von der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ zu, wenn diese gemäß der vorgelegten Planung nicht zusammen bzw. nebeneinander sichtbar sind.
2. Der Bauausschuss stimmt dem Einbau von Dachflächenfenstern unter Abweichung der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ zu, wenn die Dachflächenfenster in einer einheitlichen Größe von 0,78 m x 1,14 m ausgeführt werden.
3. Der Bauausschuss stimmt der Errichtung von Fenstern in liegendem Format unter Abweichung der Gestaltungssatzung „Wohnpark am Ebenberg“ zu, wenn diese eine vertikale Unterteilung aufweisen.
4. Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 sowie einer Abweichung von der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ hinsichtlich der Errichtung von auskragenden Balkonen im einsehbaren Bereich und mit Überschreitung der Baugrenzen zu.

**Begründung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau in der Pfalz und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“.

Nach den vorliegenden Plänen beabsichtigt die Baugruppe einen Umbau des Bestandsgebäudes mit Einbau von 19 Wohneinheiten. Der Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt oberirdisch in den jeweiligen Vorgartenzonen entlang der beiden erschließenden Straßen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**1. Dachaufbauten**

Die vorliegende Planung sieht eine vertikale Teilung des Gebäudes durch den Einbau von Maisonette-Wohnungen in unterschiedlichen Größen vor. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgt durch den Einbau von Dachflächenfenstern sowie Spitz- und Schleppgauen als Ergänzung zu den bestehenden

Zwerchhäusern. Gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung sind Dachaufbauten auf den Dächern der historischen Bestandsgebäude in Form von Schleppgauben, Spitzgauben oder Zwerchhäusern zulässig, müssen jedoch auf eine der drei zulässigen Formen beschränkt werden.

Der Errichtung der geplanten Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Spitzgauben kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da diese nicht zusammen sichtbar in Erscheinung treten. Entlang der beiden Straßenseiten werden Spitzgauben in Anlehnung an die bestehenden Zwerchhäuser errichtet. An den weniger gut einsehbaren Dachflächen mit Orientierung zum Garten werden Schleppgauben errichtet. Die zwei Gaubenformen werden also auf sich gegenüberliegenden Dachseiten errichtet und sind daher nicht nebeneinander sichtbar.

## **2. Dachflächenfenster**

Die geplanten Dachflächenfenster mit einer Größe von 1,14 m x 1,60 m in der ersten Reihe dienen der Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume. Aufenthaltsräume wie Kinder- oder Schlafzimmer werden zum Teil mit Gauben ausgestattet. Um die Treppenträume und Flure im Dachgeschoss im Inneren der Wohnungen natürlich zu belichten, sind auch in zweiter Reihe Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,78 m x 1,40 m geplant. Gemäß Gestaltungssatzung muss bei der Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern der Abstand zwischen den Elementen mindestens die Breite des größten Elements betragen und der Achsbezug zur Fassadengliederung gewahrt bleiben. Die nach Gestaltungssatzung zulässigen Mindestabstände zwischen Dachflächenfenstern und Dachaufbauten werden an einigen Stellen unterschritten.

Hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses ist aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf vergleichbare Mehrfachfälle auf eine harmonische Gestaltung des Daches zu achten. Durch die individuellen Zuschnitte der Wohnungen auf die konkreten Bedürfnisse der einzelnen Bauherren ergeben sich komplexe, nicht einheitliche Grundrisse und dadurch eine nicht vollkommen rhythmische Verteilung der Dachflächenfenster und Dachaufbauten, welche nicht immer Bezug auf die darunter liegenden Fensterachsen nehmen können. Das Ergebnis ist daher ein im Vergleich zu einem Neubau unruhigeres äußeres Erscheinungsbild. Um dennoch einer einheitlicheren Gestaltung Rechnung zu tragen, ist die Einschränkung der Größe der geplanten Dachflächenfenster auf eine einheitliche Größe notwendig. Deshalb sollen alle Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,78 m x 1,40 m ausgeführt werden.

## **3. Fensterformate**

Die bestehende Fassadengliederung weist diverse Fensteröffnungen in liegendem Format auf. Im Zuge der Umbaumaßnahme werden diese Fenster zu einem großen Teil erhalten. An wenigen Stellen sind neue Fensteröffnungen in liegendem Format als Gestaltungselement in Anlehnung an die bestehenden Fenster vorgesehen. Gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung sind Fenster nur in stehenden Formaten zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Errichtung von neuen Fenstern in liegendem Format keine Bedenken, da sie die bestehende Fassadengliederung aufnehmen und nur an geeigneter Stelle fortsetzen. Die Fenster sollen mit einer vertikalen Teilung versehen werden.

## **4. Balkone**

Mit der Errichtung von auskragenden Balkonen entlang der westlichen und südlichen sowie an der östlichen Gebäudeseite wird die durch den Bebauungsplan festgelegte Baugrenze an verschiedenen Stellen überschritten, da diese entlang der Gebäudeaußenwände verläuft. Gemäß der Gestaltungssatzung dürfen auskragende Balkonen nur an Gebäudeseiten errichtet werden, die von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Parks aus nicht einsehbar sind.

Bei den geplanten Balkonen handelt es sich baurechtlich gesehen um untergeordnete Gebäudeteile, mit Ausnahme des zum Garten orientierten Balkons an der östlichen Fassade mit einer Tiefe von 2,05

m. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans kann mit Verweis auf § 23 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß als Überschreitung von Baugrenzen zugelassen werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Errichtung von auskragenden Balkonen im einsehbaren Bereich keine Bedenken, da das Gebäude bereits im Bestand Balkone vorweist, zum überwiegenden Teil an gleicher Stelle. Im Zuge der Umbaumaßnahme werden diese durch neue, etwas größere Balkone ersetzt. An anderer Stelle werden Balkone hinzugefügt. Insofern kann von einer Vorprägung für Balkone ausgegangen werden, da sie ein Bestandteil der Architektur des historischen Gebäudes sind. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, jeder Wohneinheit einen eigenen Freisitz zu ermöglichen (entweder als Terrasse im Erdgeschoss oder mit einem Balkon im Dachgeschoss). Dies betrifft insbesondere zwei Wohneinheiten im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks, welche keinen eigenen Zugang zum Garten haben und denen daher ein Balkon als Freisitz dienen soll. Es handelt sich dabei um den Balkon im Kreuzungsbereich der beiden Straßen, welcher zur Heinrich-Diehl-Straße ausgerichtet ist und aufgrund des knapp bemessenen Grundstückszuschnitts einen Überbau in den öffentlichen Verkehrsraum darstellt sowie um den an der Ostseite des Gebäudes angebrachten und zum Garten orientierten Balkon (siehe Lageplan). Fallen diese beiden Balkone weg, können bei zwei der insgesamt 19 Wohneinheiten keine privaten Freisitze ermöglicht werden. Aus dem Leitbild grünes Wohnen lässt sich der Grundgedanke einer Wohnform mit starkem Außenbezug entnehmen bzw. ableiten, dem mit der Errichtung eines Freisitzes für jede Wohneinheit Ausdruck verliehen wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.

**Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Auszug aus dem Bebauungsplan

Lageplan

Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

