



## Sitzungsvorlage 630/319/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 13.11.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0041/2017, 630-B10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Entscheidung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	13.12.2017	Vorberatung Ö	

### **Betreff:**

Bauvoranfrage über den Umbau und Nutzungsänderung von genehmigten Bestandsgebäuden im nördlichen Bereich des Grundstücks Flurstücksnummer 2919/2 in der Gemarkung Godramstein

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes GS4 hinsichtlich einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze zu.

### **Begründung:**

Nach den vorliegenden Plänen beabsichtigt der Bauherr auf dem Grundstück Fl. Nr. 2919/2 in der Gemarkung Godramstein den Hundezwinger und den Geräteraum an der nördlichen Grundstücksgrenze rückzubauen und stattdessen eine Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Das nun an der Grünfläche angrenzende Kelterhaus soll in ein Büro für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb umgenutzt und die Grundfläche so verändert werden, dass die seitliche Gebäudeflucht des neuen Büros sich an die des genehmigten Wohnhausbaus anpasst. Des Weiteren sieht der Entwurf, über dem Büro, ein begehbare Flachdach statt des bestehenden Pultdaches vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GS4 (Bereich H) der Stadt Landau in der Pfalz. Der Bereich H zeichnet sich dadurch aus, dass der Bebauungsplan nachträglich über bereits schon entwickelte Grundstücke gelegt wurde. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudeensemble aus Wohnhaus, Wohnhausanbau, Kelterhaus, Hundezwinger, Abstell- und Geräteräume sowie eine Garage. Alle Gebäude auf diesem Grundstück wurden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verläuft die nördliche Baugrenze im Mittel in einem Abstand von ca. 11,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze. Die Nutzungsänderung des Kelterhauses in ein Büro und der Umbau des Pultdaches in ein begehbare Flachdach bedeutet aber, dass die nördliche Baugrenze im Mittel um ca. 4,60 m überschritten wird. Daher ist eine Genehmigung des Vorhabens nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes GS 4 möglich.

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.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit einer Hauptnutzung ist im Bebauungsplan zwar nicht vorgesehen, aus städtebaulicher Sicht bestehen jedoch hiergegen keine Bedenken, da der Anbau an das Wohnhaus und das Kelterhaus bereits in der Vergangenheit genehmigt wurden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, der vor genannten Befreiung vom Bebauungsplan zuzustimmen.

Die Bauvoranfrage wurde auch dem Ortsbeirat Godramstein zur Beratung vorgelegt. Die Zustimmung der Befreiung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Ortsbeirat diese Zustimmung bestätigt.

**Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan, Bauzeichnungen

Anlage 3: Ausschnitt Bebauungsplan

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

