



## Informationsvorlage 630/343/2018

|   |  |                                  |
|---|--|----------------------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Bauordnungsabteilung<br>Datum: 24.04.2018 | Aktenzeichen:<br>Gz:63.01.01<br>VAS0016/2018, 630/ B14 |                                  |
| An:   | Datum der Beratung                                     | Zuständigkeit                    |
| Stadtvorstand<br>Bauausschuss                               | 22.05.2018<br>29.05.2018                               | Vorberatung N<br>Kenntnisnahme Ö |

### Betreff:

Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses, Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit Pkw-Garage

### Information:

Der Antragssteller beabsichtigt in der Maxburgstraße, auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 2163/35, ein bestehendes Einfamilienhaus abzureißen, um ein neues 2-geschossiges Wohnhaus mit angebaute Pkw-Garage zu errichten. Sowohl das Wohngebäude, als auch die Pkw-Garage sollen mit einem Flachdach errichtet werden.

Mit Einreichen einer Bauvoranfrage möchte der Bauherr die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens überprüfen lassen.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, da es keinen Bebauungsplan und keine Satzung gibt, wo die äußere Gestaltung näher geregelt wird.

Danach muss sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Wohnhaus mit angebaute Pkw-Garage, fügt sich sowohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da die Dachform kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB darstellt, ist das Vorhaben zulässig; der Bauherr hat einen Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Ein vergleichbares Gebäude, mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach ist in diesem Gebiet bislang noch nicht vorhanden. Es existieren lediglich 1- bis 2- geschossige Anbauten an den bestehenden Gebäuden, deren Dächer flach- oder flachgeneigt sind. Das geplante Bauvorhaben weicht von der homogenen Vorprägung der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes hinsichtlich der Dachform, den gleichmäßigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Anzahl der Geschosse gestalterisch ab.

Soll der Charakter des Wohngebietes mit den jetzt im Vordergrund stehenden steilen Satteldächern erhalten bleiben, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit der Zielsetzung, den „Siedlungshausgebietscharakter“ zu erhalten. In diesem könnten Festsetzungen, wie z.B. zu der Dachform, der Dachneigung, sowie den Traufhöhen getroffen werden, welche die jetzt vorhandenen Dachstrukturen berücksichtigen und ein Erhalt des jetzigen Charakters gewährleisten.

Wird kein Bebauungsplan erstellt, könnte dies eine Überformung des jetzt bestehenden Ortsbildes zur Folge haben. Andererseits stellt sich die Frage, warum eine derartige Entwicklung nicht in Kauf genommen werden sollte.

Die Beteiligung des Bauausschusses erfolgt zur Wahrung der Planungshoheit der Stadt Landau in der Pfalz.

**Auswirkungen:**

Keine Auswirkungen

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan mit Gebäudedarstellung

Anlage 3: Ansichten West und Ost

Anlage 4: Ansichten Nord und Süd

Anlage 5: Foto 1; Wohngebiet

Anlage 6: Foto 2; Wohngebiet

Anlage 7: Foto 3; Wohnhaus mit 2- geschossigem Flachdachanbau

Schlusszeichnung:

