

**Drucksache Nr.: 259/2019**

**Dezernat I  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: 3**

**Az.: BV/140-19**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau und Planung	19.09.2019	Ö	zur Beschlussfassung

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; Befreiungen vom Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl der Geschoße und GRZ/GFZ**

**Antrag:**

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung.

**Begründung:**

**Vorhaben:** Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; Befreiungen vom Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl der Geschoße und GRZ/GFZ

**Gemarkung:** Neustadt an der Weinstraße

**Flurstück:** 978/2

**Grundstück:** Neustadt an der Weinstraße, Gabelbergerstraße 4

Der Antragssteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem o. g. Grundstück. Das Gebäude soll 9 Wohnungen erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Mittelgaragen im Erdgeschoß, teilweise als Doppelparker, untergebracht.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gutenbergstraße“. Nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht vorliegend nicht in allen Punkten dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Zur Klärung der vom Bebauungsplan abweichenden Sachverhalte, hat der Antragsteller entsprechende Befreiungsanträge bzgl. der Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen und der Dachform, sowie der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl gestellt.

Der Ausschuss für Bau und Planung hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 einstimmig beschlossen, der Bauvoranfrage zuzustimmen mit der Maßgabe, die angedachte Dachform nochmals auf die Vorgaben des Bebauungsplans anzupassen.

Nachdem neue Visualisierungen erstellt wurden und die Planung in den einzelnen Fraktionen präsentiert wurde, bittet der Antragsteller um erneute Vorlage des Befreiungsantrags bzgl. der Dachform beim Ausschuss für Bau und Planung.

Es ist anzumerken, dass das Vorhaben im Sanierungsgebiet liegt. In der damaligen Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung wurde protokolliert, dass der Sanierungsberater die Empfehlung, die Befreiungen zu erteilen, auch so sehe.

Zu dem Befreiungstatbestand bzgl. der Dachform kann aus Sicht der Bauordnung wie folgt Stellung bezogen werden:

Der Bebauungsplan setzt in Punkt 7.1.1 fest, dass nur Sattel-, Walm- oder Mansarddächer (geneigte Dächer) zulässig sind. Da es sich um eine gestalterische Festsetzung nach LBauO handelt, ist eine Abweichung im Sinne des § 69 LBauO Rheinland-Pfalz erforderlich. Nach diesseitiger Auffassung wäre eine derartige Abweichung im vorliegenden Fall durchaus vertretbar. Dies liegt insbesondere daran, dass am östlich gelegenen Objekt in der Gutenbergstraße bereits ein sehr dominantes Gebäude mit Flachdach vorhanden ist.

Des Weiteren ist der Anbau an das nördlich angrenzende Gebäude, welches im Dachgeschoß genehmigte Fenster zum Vorhabensgrundstück hat, konstruktiv deutlich einfacher auszuführen.

Neustadt an der Weinstraße, 20.08.2019

Oberbürgermeister