

**Drucksache Nr.: 438/2020**

**Dezernat IV  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: 1**

**Az.: 230sb**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	13.01.2021	Ö	zur Beschlussfassung

### **Neubau eines Mehrfamilienhauses**

#### **Antrag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Bratung.

#### **Begründung:**

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Schöntalstraße in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Flurstück Nr. 5343/1.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, „An der Schöntalstraße“. 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 nicht in allen Punkten dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Zur Klärung der vom Bebauungsplan abweichenden Sachverhalte stellt die Antragstellerin diese Bauvoranfrage im Sinne des § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

In § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist festgelegt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu den eingereichten Fragen kann wie folgt Stellung genommen werden:

#### **1. Ist eine Überschreitung der Baugrenze nach Norden (Talstraße) zulässig?**

Eine Überschreitung der Baugrenze Richtung Norden kann nicht befürwortet werden, da die Baugrenze im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks die Flucht des Anbaus der denkmalgeschützten Villa Oehlert, Talstraße 231, aufnimmt.

Einer Überschreitung der Baugrenze Richtung Süden kann zugestimmt werden, wenn die Fläche der Überschreitung der Fläche der Unterschreitung entspricht, die beiden Flächen sich somit ausgleichen.

**2. Ist eine Überschreitung der Traufhöhe an Nord- und Südseite um ca. 50 cm bis 75 cm zulässig?**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens beträgt laut Planung 159,18 m. Zulässig sind 159,00 m. Eine Befreiung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens kann nicht befürwortet werden.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 159,00 m über NN, würde die Überschreitung der Traufhöhe an der Nordseite nur etwa 36 cm bzw. 55 cm betragen. Dieser Überschreitung kann zugestimmt werden, da diese Traufhöhe unter der Traufhöhe des Anbaus der Villa Oehlert liegt und Richtung der Villa Oehlert ein Krüppelwalm ausgebildet wird.

Gemäß Bebauungsplan sind die Traufhöhen an der Südseite mit höheren Werten festgelegt als die geplanten Traufhöhen. Daher ist hier keine Befreiung notwendig.

**3. Ist eine Dachgaube (ca. 11 m Einzellänge) auf der Nord-Dachseite (Talstraße) zur Unterbringung der vertikalen Erschließung (Treppenhaus und Aufzug) zulässig?**

Das geplante Zwerchhaus stellt durch seine Länge von mehr als 5 m kein untergeordnetes Gebäudeteil dar. Daher würde sich die Traufhöhe auf die Oberkante der Attika von etwa 168,30 m über NN verschieben, was einer Befreiung der Traufhöhe von etwa 3,30 m nach sich ziehen würde. Eine derartige Überschreitung der Traufhöhe an der Nordseite kann nicht befürwortet werden.

Daher sind Zwerchhäuser als untergeordnete Gebäudeteile auszubilden, das bedeutet, dass die Einzellänge nicht mehr als 5 m beträgt und die Summe der Ansichtsbreiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte 40 % der darunterliegenden Außenwandlänge nicht überschreitet.

**4. Sind die in der Planung dargestellten Dachgauben und Dacheinschnitte auf der Süd-Dachseite zulässig?**

Bei den geplanten Dachgauben und Dacheinschnitten auf der Südseite müssten Befreiungen bzgl. der Gaubenbreite, der Gaubenhöhe, der Abstände zu den Giebeln und untereinander, sowie des Aneinanderbauens von Gauben und Einschnitten in Aussicht gestellt werden. Dies kann bei einem Neubau nicht befürwortet werden.

Daher sind Dachgauben und Dacheinschnitte gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans auszuführen, z.B. dürfen die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten 40 % der Außenwandlänge nicht überschreiten, die Einzellänge ist auf höchstens 3,0 m und die Traufhöhe auf höchstens 2,40 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Innenraums beschränkt, Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und, wenn sie nicht aneinandergelagert werden, von Gebäudetrennwänden mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.

**Eine weitere Befreiung betrifft die Wohnungsanzahl:**

Der Bebauungsplan setzt für dieses Baufenster Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen fest. Das Mehrfamilienhaus soll mit 12 Wohneinheiten errichtet werden. Eine Befreiung kann befürwortet werden, da an anderer Stelle im Bereich des Bebauungsplans Reihenhäuser geplant sind statt der erlaubten Mehrfamilienhäuser.

**Hinweis:**

Gemäß dem erbrachten Nachweis der GRZ und GFZ werden diese Werte eingehalten. Wir weisen darauf hin, dass diese auch einzuhalten sind, wenn das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück geplant bzw. das Grundstück geteilt wird.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2020

Beigeordneter