



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 23.04.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Befreiung vom Bebauungsplan "Wohngebiet Lauterecken"  
hier: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten,  
Goethestraße, Flurstück-Nr.: 4283/3; Nichterteilung des gemeindlichen  
Einvernehmens nach §36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

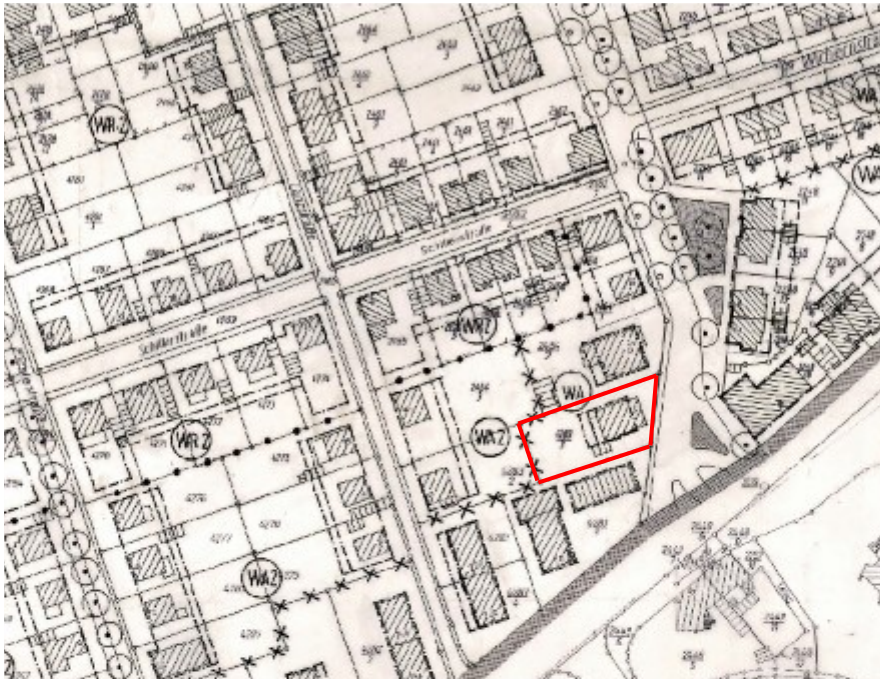
Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 31 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung des Mehrfamilienhauses in der Goethestraße, Flurstück-Nr.: 4283/3 in der vorgelegten Form nicht erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

### **Begründung:**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 4283/3 den Neubau eines freistehenden Mehrfamilienhauses. Das Gebäude ist für sieben Wohneinheiten mit einem Untergeschoss mit Tiefgarage, drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“. Dieser setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan  
Vorhabengrundstück ———

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Die geplante Gebäudehöhe ist somit im Verhältnis zu der umliegenden Bebauung zu beurteilen. Hierbei werden die unmittelbar angrenzenden Gebäude Goethestr.1a, 1b und das Gebäude Flomersheimer Str. 20 A betrachtet, da dies direkt südlich an das Grundstück anschließt und ebenfalls von der Goethestraße erschlossen wird.

Die Gebäude Flomersheimer Str. 20 und 22a+b werden von der Flomersheimer Straße erschlossen. Diese stellen eine eigene städtebauliche Einheit als Mehrfamilienhäuser in Zeilenbau am südlichen Rand des Bebauungsplanes dar. Das Vorhabengrundstück ist zur Goethestraße orientiert und muss sich in die vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser konzipierten und in Erscheinung tretenden Gebäude einfügen.

Zur Bestimmung bzgl. des Einfügekriteriums sind folgende Gebäude zur Beurteilung heranzuziehen:

Hausnummer	Traufhöhe	Firsthöhe
Goethestr. 1a	6,5 m	11,1 m
Goethestr. 1b	5,5 m	9,0 m
Flomersheimer Str. 20 A	3,5 m	5,5 m
<b>Bauvorhaben</b>	<b>13,35 m</b>	<b>13,35 m</b>



Beurteilungsbereich ———  
Vorhabengrundstück ———

Die geplanten First- und Traufhöhen überschreiten somit deutlich die Höhen der umgebenden Gebäude. Somit fügt sich das Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden vom geplanten Baukörper straßenseitig durch Balkone und einen Erker um 1,50 m sowie gartenseitig ebenfalls durch Balkone um 1,50 m überschritten. Diese Überschreitung stellt keine geringfü-

gige Abweichung dar und ist nicht genehmigungsfähig, da hier die Grundzüge der Planung verletzt würden.

Der Festsetzung des Bebauungsplans zufolge dürfen die Grundflächenzahlen GRZ I 0,4 und GRZ I+II 0,6 nicht überschritten werden. Die vorgelegte Planung weist die GRZ I+II mit 0,71 auf. Somit überschreitet die Planung die Vorgaben des Bebauungsplans in nicht unerheblichem Maße um 0,11 und ist nicht genehmigungsfähig.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche bis maximal zur rückwärtigen Baugrenze zu errichten. Die geplante Tiefgarage ragt ca. 8,30 m über die hintere Baugrenze hinaus und entspricht dadurch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 21a BauNVO sind Tiefgaragen gleichzusetzen mit oberirdischen Garagen (vgl. Kommentar Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 21a, BauNVO). Zusätzlich ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Garagen und Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig sind.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Vorgartenfläche gärtnerisch zu gestalten ist. Zulässig sind lediglich Zugänge und Zufahrten, deren Fläche auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen ist. D. h., es darf maximal eine Stellplatzbreite von drei Metern und eine Zuwegung zum Gebäude bis maximal zwei Metern angelegt werden. Als Ausnahmeregelung ist zudem festgesetzt, dass Stellplätze im Vorgartenbereich eines Grundstücks angeordnet werden können, wenn stadtgestalterische, verkehrliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Jedoch darf demnach die Gesamtbreite dieser Stellplätze 1/3 der Straßenfront nicht überschreiten. Die Planung sieht jedoch eine Vollversiegelung des Vorgartens durch Zufahrten, Stellplätze und Zugänge vor und widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies würde ebenso eine Befreiung notwendig machen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn
- die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind durch die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lauterecken“ die Grundzüge der Planung berührt. Es würde ein Planungserfordernis entstehen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der beantragten Planung nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Schrägluftbild