



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 22.04.2024

Hinweis:

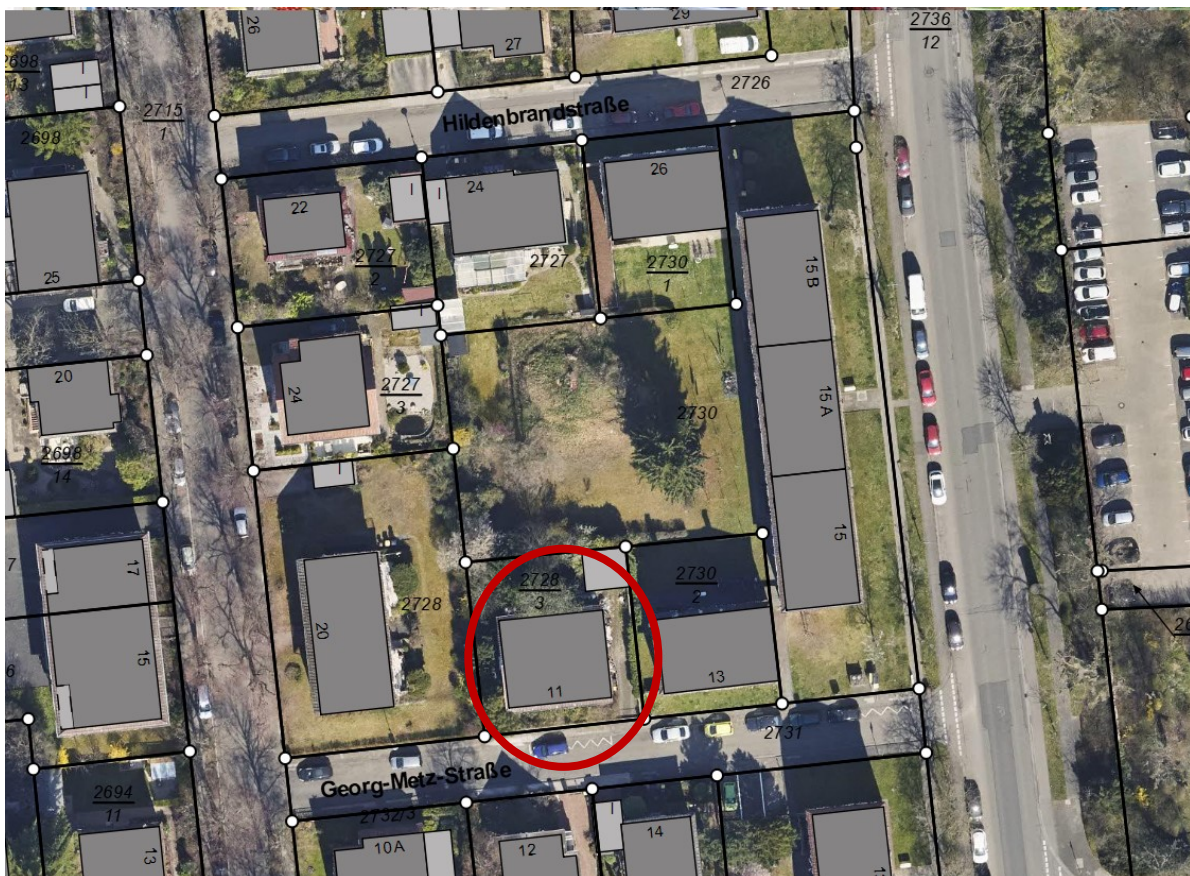
Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. einer Ausnahme gemäß Bebauungsplan zur Errichtung einer Dachgauben; Georg-Metz-Straße, Flurstück-Nr.: 2728/37**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2728/3 das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses ausbauen und jeweils zwei Dachgauben in den jeweiligen Abmessungen 4,31 m x 3,995 m und 5,685 m x 3,995 m errichten.

Hierzu wird die konkrete Frage gestellt, ob eine Ausnahme von dem rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß Punkt Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen bezüglich der Größe der geplanten Gauben wie dargestellt zugelassen werden kann.



**Beratungsergebnis:**

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

## Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstück und der Umgebung

 Bereich des Vorhabens o. M.

### 2. Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hessheimer Viertel“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2 Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von max. 2,25 m zulässig.

Ihre Gesamtlänge darf 50% der Dachfirstlänge nicht überschreiten.

Ausnahmeregelung:

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die stadtgestalterische Gesamterscheinung nicht negativ beeinträchtigt wird und die Dachaufbauten sich harmonisch hinsichtlich Art, Größe, Umrissform, Material und Detaildurchbildung in die Hausdachfläche einfügen .

## Abb. 2 Ausschnitt aus den textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans betreffend Dachgauben unter Punkt 2.2

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hessheimer Viertel“. Der Bebauungsplan sieht eine Einzelbreite von Dachgauben von maximal 2,25 m und 50% der Dachfirstlänge vor.

„Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die stadtgestalterische Gesamterscheinung nicht negativ beeinträchtigt wird und die Dachaufbauten sich harmonisch hinsichtlich Art, Größe, Umrissform, Material und Detaildurchbildung in die Hausdachfläche einfügen.“

Die Begründung des Bebauungsplans sagt aus, dass mit dem Bebauungsplan die „planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung geschaffen werden soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war das Gebiet schon weitestgehend bebaut und es mehrten sich Anfragen bezüglich der Bebauung von Blockinnenbereichen / in zweiter Reihe. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind keine expliziten Erläuterungen in der Begründung enthalten.

Die geplanten Dachgauben erfüllen die Festsetzung hinsichtlich dessen, dass die Einzelbreite die 50% der Dachfirstbreite nicht überschreiten, jedoch sind sie mit 4,30 / 5,60 m länger als die festgesetzten 2,25 m. Durch die vorgeschlagene Gestaltung der Dachgauben ist eine negative Beeinträchtigung der stadtgestalterischen Gesamterscheinung nicht zu erwarten. Insbesondere aufgrund dessen, dass im näheren Umfeld bereits eine Vielzahl an vergleichbaren Dachgauben vorhanden sind, die bereits eine Vorbildwirkung erzeugen. Die Ausnahme erscheint insbesondere aufgrund der Zielsetzung eine weitere Wohneinheit zu schaffen vertretbar.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben die stadtgestalterische Gesamterscheinung nicht negativ beeinträchtigt und vorliegend eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Frage nach einer Ausnahme gemäß Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hessheimer Viertel“ bezüglich der Überschreitung der zulässigen Dachgauben Größe aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 1 BauGB als genehmigungsfähig.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Die Bauvoranfrage ging am 16.11.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 02.04.2024 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte und Ansichten