



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Überschreitung der Baugrenzen bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses mit Pooldeck, Rusdorfstraße, FlurstückNr. 2487/73**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 2478/73 den Neubau eines eingeschossigen und teilunterkellerten Gebäudes zum Zwecke des Wohnens zu errichten.

Zu diesem Zweck soll das bestehende Gebäude zurückgebaut werden und ein Wohngebäude mit den Abmessungen von ca. 20,92 m x 8,90 m errichtet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer an das Gebäude angrenzenden Terrasse mit Außenpool gemäß den in der Anlage dargestellten Planzeichnungen (Siehe Anlage Abb. 5 -15) vorgesehen. Für das Vorhaben wird ein Antrag auf Befreiung von den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Vorschriften zu Anbauten bzw. zu festgesetzten Baugrenzen gestellt. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

**2. Bestehendes Planungsrecht:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Lauterecken“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet.

Das Grundstück liegt gemäß Bebauungsplan in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Somit entspricht die Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung ist bezüglich der Geschossigkeit nach § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung festgemacht. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze von 0,4 ist einzuhalten (Siehe Anlage Abb. Nr. 3 und 4) Im Bereich des Vorhabens ist zudem nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Das geplante eingeschossige Wohnhaus besteht aus einem parallel zur Rusdorfstraße stehenden Hauptgebäude mit einem südlich davon ausgehenden Pooldeck

**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"/>			

als Anbau. Das südlich angrenzende Grundstück befindet sich ebenfalls im Besitz der Antragstellerin und soll daher über einen Weg mit dem neugeplanten Gebäude verbunden werden.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 5)

Gemäß vorgenannter Festsetzungen des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit nach der Geschossigkeit und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellte Bebauung der Rusdorfstraße und der Jacob-Osterspey-Straße (Siehe Anlage, Abb. 2).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist vorliegend zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Vorhaben soll ein Geschoss aufweisen. In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung finden sich Wohngebäude mit bis zu drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 2478/8, 2478/41, 2478/53, 2478/10, 2478/9, 2478/72 sowie angrenzende Grundstücke der Gemarkung Flomersheim: 532/1, 532/2, 529/3, 529/1). Somit fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung sind durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen dabei grundsätzlich nicht überschritten werden.

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl straßenseitig grenzständige Gebäude als auch vordere Bautiefen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 10,00 m. Die hintere Baugrenze weist vorliegend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ca. 45,00 m auf (Vorhandenes Wohnhaus auf dem Vorhaben Flurstück Nr. 2478/73). Das geplante Wohngebäude, einschließlich des Pooldecks, weist eine hintere Bautiefe von ca. 43,00 Metern auf, beginnend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung. Diese Tiefe orientiert sich am bestehenden Wohngebäude. Darüber hinaus ist eine vordere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 10,50 m vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Umgebungsbebauung. Allerdings überschreitet das Vorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für Hauptanlagen und Anbauten.

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

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs.2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr. 1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Im Bebauungsplan werden jeweils Baugrenzen für Hauptgebäude und Anbauten zeichnerisch festgelegt. Anbauten sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gartenseitig zulässig, sofern ein beidseitiger Rücksprung von

mindestens 1,00 m gegenüber dem Hauptgebäude sowie bestimmte Vorgaben bzgl. der Dachform eingehalten werden (2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Auf dem betreffenden Grundstück ist die Baugrenze für das Hauptgebäude mit der langen Seite parallel zur Jacob-Osterspey-Straße orientiert, während die für Anbauten diese kreuzförmig ergänzt (siehe Anlage Abb. 3). Das geplante Haus überschreitet mit dem Hauptgebäude die dafür vorgesehene Baugrenze westlich um ca. 2,7 m und östlich um ca. 2,3 m, bleibt jedoch gemeinsam mit dem Anbau des Pooldecks innerhalb der Baugrenze für Anbauten. Das Vorhaben steht also erstens in Konflikt mit den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen für Hauptgebäude, zweitens wird die Vorgabe, dass ein Anbau einen Rücksprung von mindestens 1,00 m gegenüber dem Hauptgebäude einhalten muss, nicht eingehalten.

In einer dem Antrag beigelegten Stellungnahme/Begründung wird darauf hingewiesen, dass die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans an dieser Stelle im Widerspruch zu seinen textlichen Festsetzungen steht. In Letzteren ist festgehalten, dass Anbauten gartenseitig zulässig sind, worunter allgemein der von der Straße abgewandte Bereich an der Rückseite des Hauses verstanden wird. Im betreffenden straßenumgrenzten Areal befindet sich die Baugrenze für Anbauten aber auf mehreren Grundstücken entlang der Jacob-Osterspey-Straße straßenseitig vor der Baugrenze für Hauptgebäude. Auf manchen verläuft sie davor und dahinter, was im Falle des Grundstücks in der Rusdorfstraße zu der kreuzförmigen Baugrenze geführt hat. Während die textlichen Festsetzungen also von der Existenz einer deutlichen Gartenseite ausgehen, unterscheidet die zeichnerische Darstellung an dieser Stelle bezüglich der Anbauten nicht zwischen einer eindeutigen Vorder- und Rückseite.

Fraglich ist, ob gemäß § 31 Abs. 2 S.1 Nr. 2 das Kriterium der städtebaulichen Vertretbarkeit zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben ist. Das Wohngebäude fügt sich in die Eigenart seiner Umgebung ein, da in der unmittelbaren Umgebung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs Wohnhäuser liegen, deren Hauptgebäude oder Anbau ein- bis zweigeschossig in modernem Stil mit Flach- oder (versetztem) Pultdach angelegt sind. Die Grundflächenzahl des geplanten Vorhabens entspricht den Festsetzungen und sticht gegenüber den umliegenden Grundstücken nicht hervor.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze für Hauptgebäude wird durch das Vorhaben überschritten. Allerdings ist der Abstand zur westlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze immer noch vergleichbar mit oder sogar größer als bei zahlreichen Häusern in der unmittelbaren Umgebung. Zudem würde das Gebäude mit seiner westlichen Gebäudekante auf einer Linie mit dem Anbau des Wohnhauses auf dem südlich angrenzenden Grundstück stehen. Damit wird erstens ein erkennbarer Bezug zwischen den als gemeinsame Wohnanlage konzipierten Gebäuden erkennbar.

Zweitens wird dadurch die Anordnung der Bebauung im westlichen Teil des betreffenden straßenumgrenzten Areals in ihrem Abstand zur Jacob-Osterspey-Straße einheitlicher, was eine städtebaulich positive Entwicklung mit sich zieht. Hinzu kommt, dass die Überschreitung der Baugrenze in diesem Fall weder dazu dient, insgesamt mehr Grundfläche zu versiegeln, noch um ein unerwünschtes Maß an Wohnraum, das etwa das Maximum von zwei Wohneinheiten überschreiten würde, zu schaffen.

Aus den vorgenannten Gründen folgt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Anbauten bzw. der Überschreitung der Baugrenzen

städtebaulich vertretbar ist, den Grundzügen der Planung und auch nachbarlichen Interessen nicht widerspricht. Dem Antrag auf Befreiung wird somit zugestimmt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 BauGB als genehmigungsfähig.

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

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Luftbilder  
zeichnerische Festsetzungen und Legende des Bebauungsplans  
Lageplan  
Schnitte und Ansichten