

Amt:	Abteilung 4 - Bauen und Umwelt
Bearbeiter:	Irene Dregert

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	31.03.2021	

***Bauvoranfrage\_Wohnhausneubau mit PKW-Doppelgarage\_Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans\_Gartenstraße***

**Sachverhalt:**

**Betr.:** Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 1/21

**Baustelle:** Gartenstraße 25, 66851 Oberarnbach

**Projekt:** Wohnhausneubau mit PKW-Doppelgarage, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans: Baugrenze, Geschossigkeit

**Baugeb. gem. BauNV.....WA.....Plan-Nr.** 937/4

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- § 30 BauGB Bebauungsplan..... Wohngebäude.....Genehmigungsfrei
- § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- § 34 BauGB Ortsbereich
- § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- § 35 BauGB Außenbereich
- Einwände ja/~~keine~~

Der Bauherr beabsichtigt, ein Wohnhaus mit einer Doppelgarage zu errichten.  
Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bannwiesen“.

Gemäß den bauplanungsrechtl. Festsetzungen des B-Plans sind Wohngebäude nur zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zugelassen. Beim betreffenden Grundstück verläuft die vordere Baugrenze im Abstand von 8m zur Straße. Der Antragsteller beabsichtigt den Abstand auf 3,50 zu verringern und bittet um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

*Begründung: „Alle Grundstücke im Bebauungsplan weisen eine Baugrenze von 3,00m zur Straße hin aus. Mein Grundstück jedoch 8,00m“*

Die Grundstücke im Baugebiet „Bannwiesen“ sind zusammenhängend angeordnet und haben gleiche Voraussetzungen, nur das Grundstück des Antragstellers befindet sich im Bestandsgebiet, hier wurden die Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst.

Gemäß den bauordnungsrechtl. Festsetzungen des B-Plans sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von  $h=1,50\text{m}$  zugelassen. Gleichzeitig ist nur ein Vollgeschoss als Höchstgrenze vorgeschrieben.

Im Dachraum zählen Geschosse laut dem § 2 LBauO RLP zu Vollgeschossen, wenn sie über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von  $2,30\text{ m}$  haben.

Der Antragsteller plant eine Kniestockhöhe von  $h=1,25$ , was deutlich unter der max. zulässigen Kniestockhöhe ist. Allerdings ergibt die beabsichtigte Planung (beispielsweise aufgrund von Grundfläche / Dachneigung etc.) eine Zweigeschossigkeit, um laut dem Bauherrn mehr Wohnraum im Dachgeschoss zu generieren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat möge darüber beraten und entscheiden. Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nicht herzustellen.

Anlagen

Lageplan