

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
13.07.2021

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente

TOP Ö 1.1 Bauantrag_Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses_Weiherstraße	
Vorlage LS/200/2021	4
Ansichten LS/200/2021	5
Lageplan LS/200/2021	9
TOP Ö 1.2 Bauantrag_Austausch und Erneuerung vorhandener Werbeanlagen_Kaiserstraße	
Vorlage LS/201/2021	10
Ansicht LS/201/2021	11
Lageplan LS/201/2021	12
TOP Ö 1.3 Bauantrag_Umnutzung / Erweiterung einer bestehenden Garage / Lagerfläche in Heizungsraum, Außentoilette, Garage, Lagerfläche, Büro_Mühlstraße	
Vorlage LS/203/2021	13
Ansichten LS/203/2021	15
Lageplan LS/203/2021	19
TOP Ö 1.4 Bauantrag_Umnutzung einer Spielothek in ein Restaurant_Kaiserstraße	
Vorlage LS/204/2021	20
Anlage LS/204/2021	22
TOP Ö 1.5 Bauantrag_Nebau von Parkplätzen_Konrad-Adenauer-Straße	
Vorlage LS/205/2021	24
Lageplan LS/205/2021	25
Übersichtsplan LS/205/2021	26
TOP Ö 1.6 Bauantrag_Aufbau einer Gaube_Gartenstraße	
Vorlage LS/206/2021	27
Anlage 1 LS/206/2021	28
Anlage 2 LS/206/2021	30
TOP Ö 1.7 Bauantrag_Aufstellung eines dauerhaften Grooming-Containers_Torfstraße	
Vorlage LS/208/2021	31
Beispielbild Grooming Container LS/208/2021	33
Planung LS/208/2021	34
TOP Ö 1.8 Bauantrag_Erweiterung der bestehenden Werbeanlage_Eisenbahnstraße	
Vorlage LS/209/2021	35
TOP Ö 1.9 Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen im bestehenden Wohnhaus_Kaiserstraße	
Vorlage LS/202/2021	36
Ansichten neu LS/202/2021	38
Lageplan und Ansichten Bestand LS/202/2021	41
TOP Ö 2.1 Bauvoranfrage_Errichtung eines Einfamilienwohnhauses_Eichenstraße	
Vorlage LS/198/2021	45
Anlage LS/198/2021	47
Schreiben Kreisverwaltung 27.05.2021 LS/198/2021	50
TOP Ö 2.2 Bauvoranfrage_Errichtung eines Einfamilienwohnhauses_Kiefernstraße	
Vorlage LS/199/2021	53
Anlage LS/199/2021	55
Schreiben Kreisverwaltung 02.06.2021 LS/199/2021	58

TOP Ö 2.3 Bauvoranfrage_Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes_Kaiserstraße	
Vorlage LS/207/2021	61
Anlage LS/207/2021	63

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

***Bauantrag_Ausbau des Dachgeschosses eines
Einfamilienwohnhauses_Weiherstraße***

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 33/21

Baustelle: Weiherstraße 42, 66849 Landstuhl

Projekt: Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 316 + 317

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

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

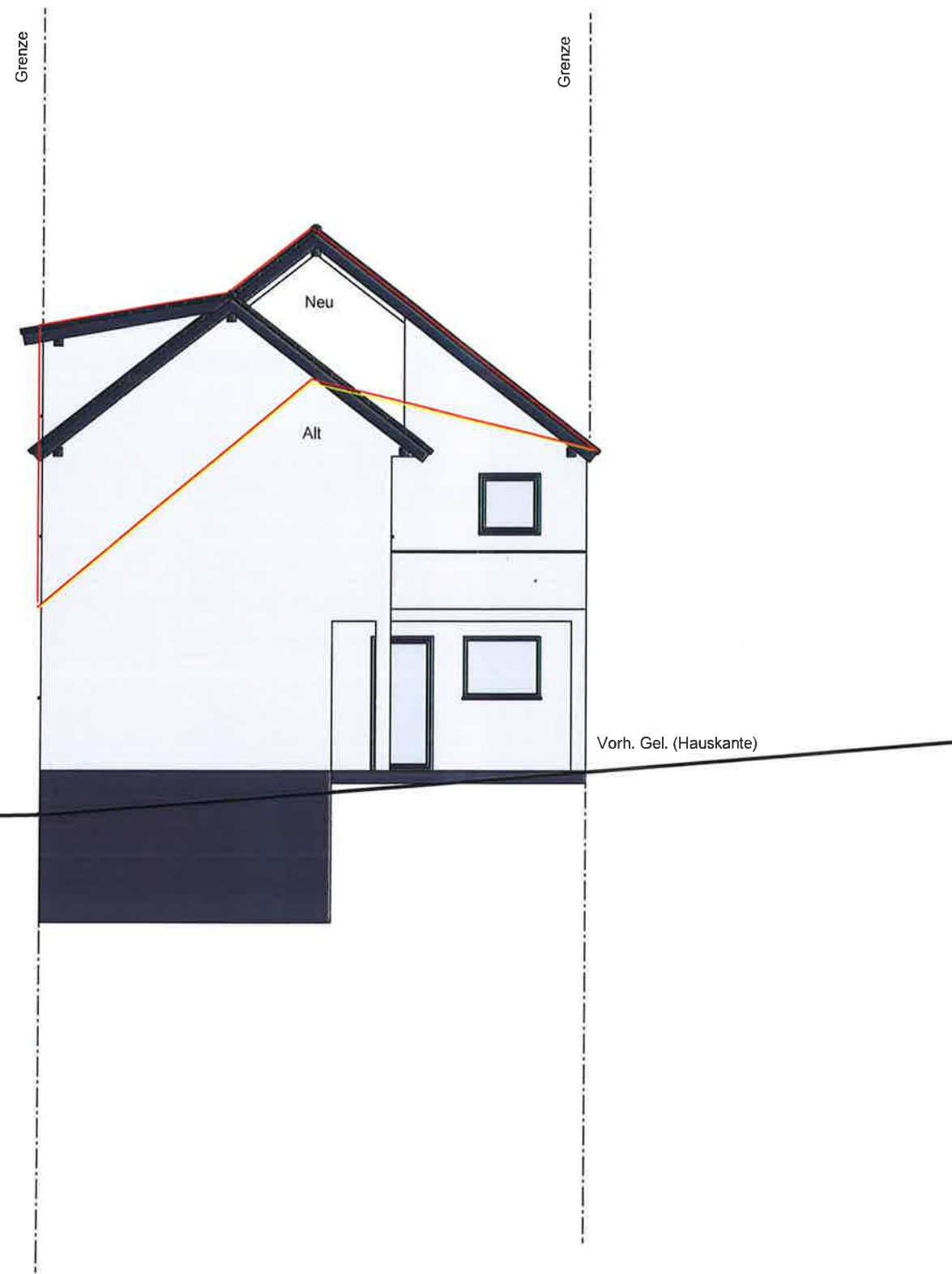
Ansichten
Lageplan

TOP Ö 1.1



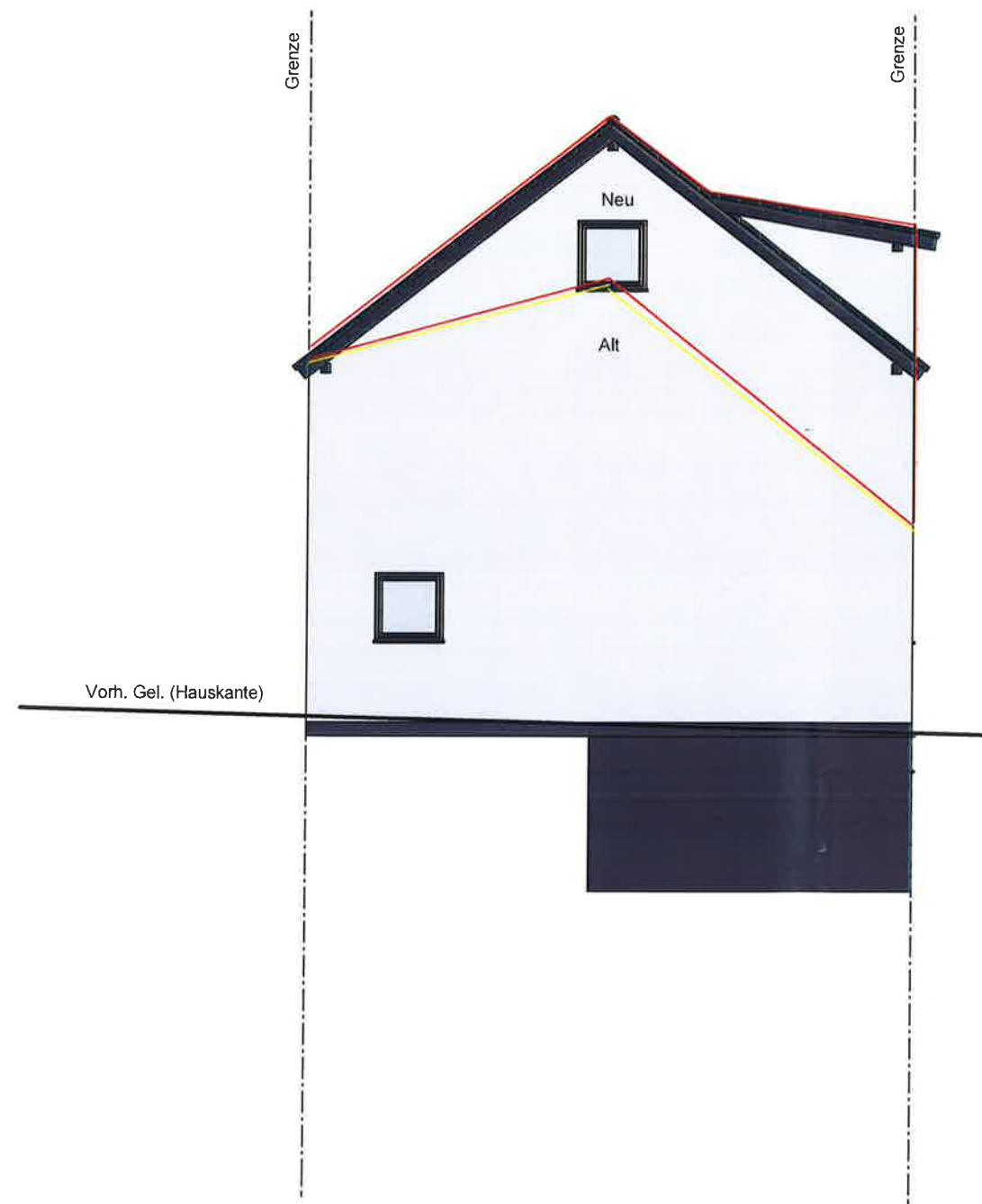
Zeichnung:

Nord Ost Ansicht



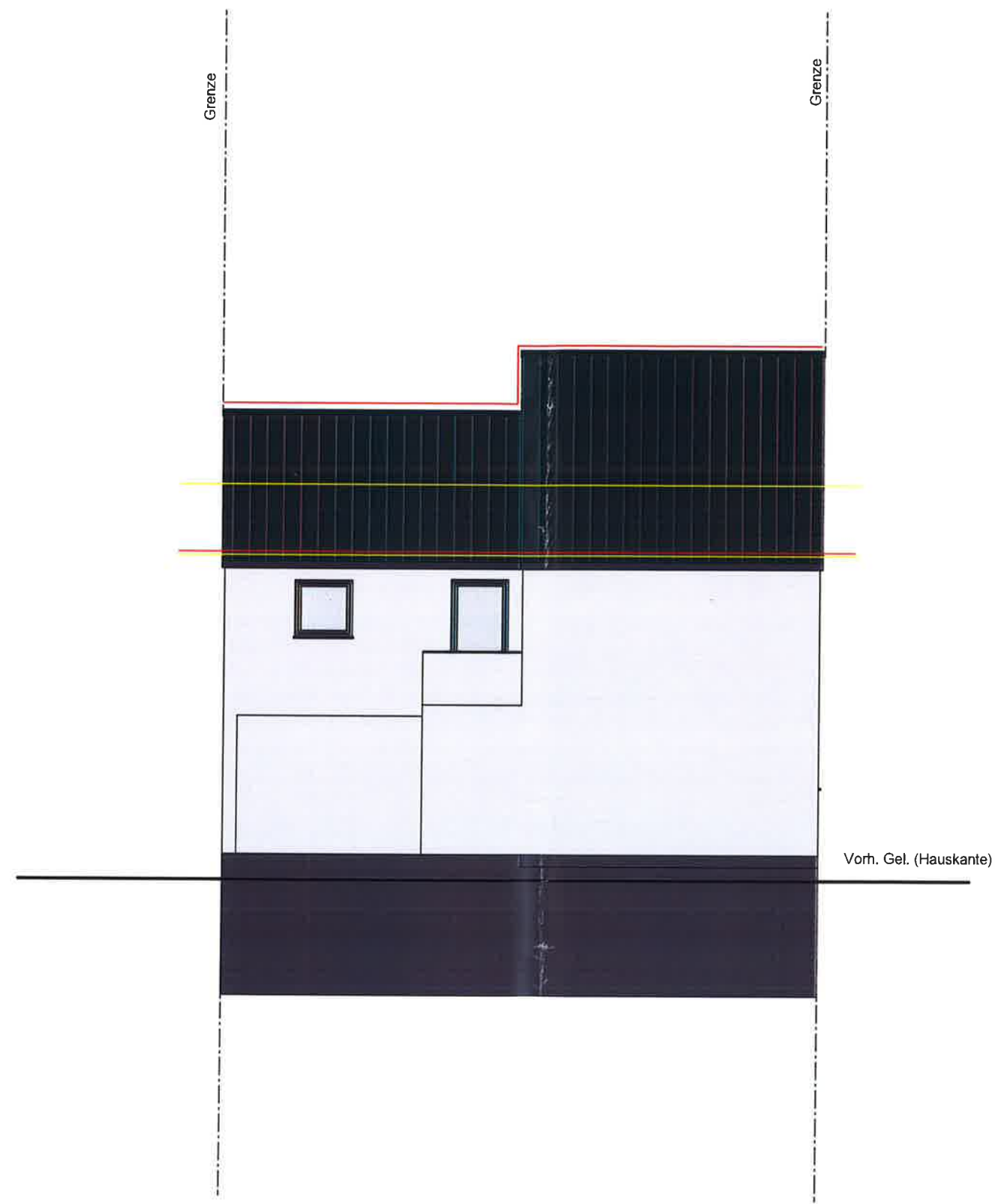
Zeichnung:

Nord West Ansicht



Zeichnung:

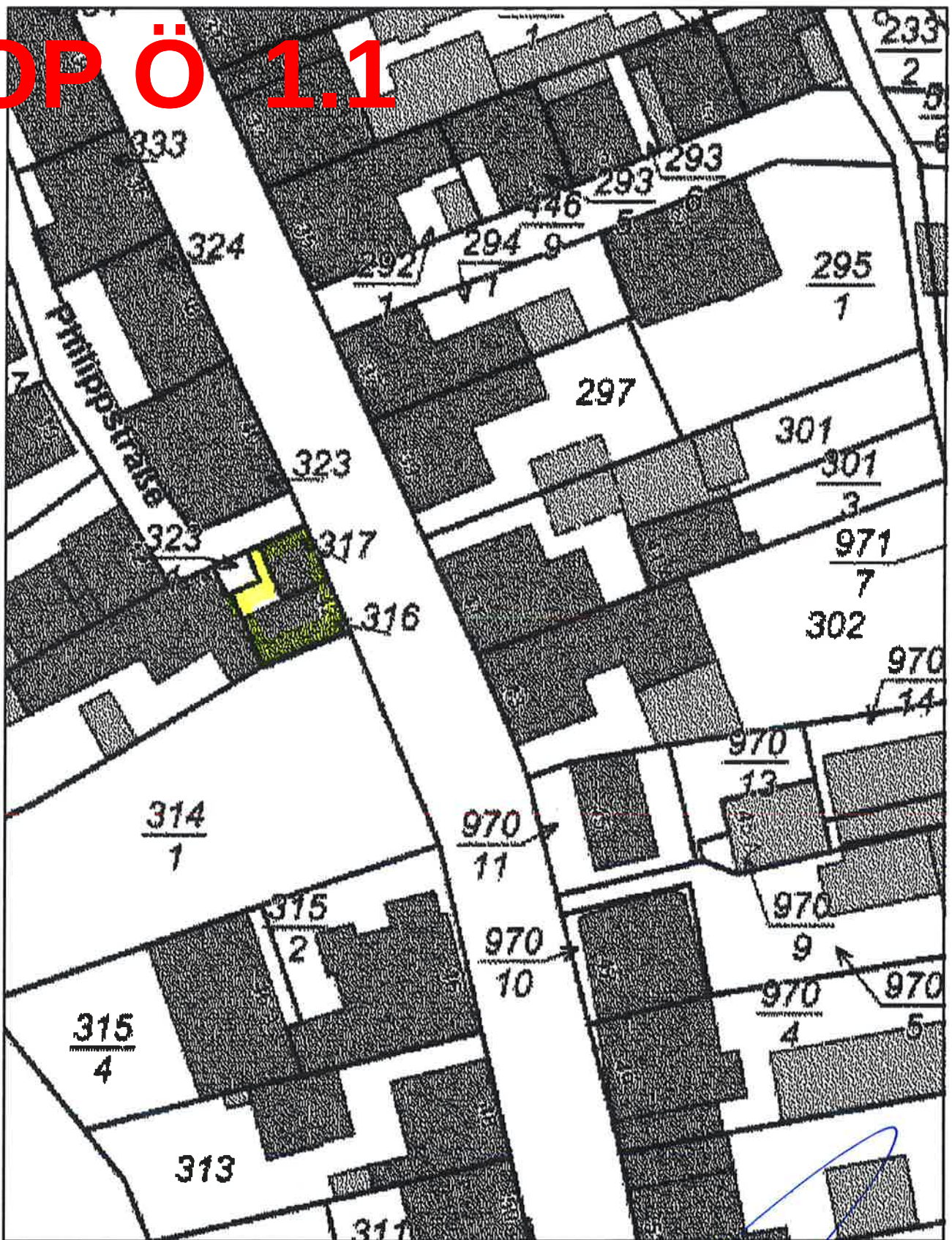
Süd Ost Ansicht



Zeichnung:

Süd West Ansicht

TOP Ö 1.1



BAUVORHABEN

Ausbau des Dachgeschosses
eines Einfamilienwohnhauses

FL.ST.: 316, 317

Weierstraße 42
66849 Landstuhl

M= 1:500

FORMAT
A4

NR.
001

ZEICHNUNG
LAGEPLAN

DATUM
14.06.2021

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

***Bauantrag_Austausch und Erneuerung vorhandener
Werbeanlagen_Kaiserstraße***

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 32 /21

Baustelle: Kaiserstraße 110, 66849 Landstuhl

Projekt: Austausch und Erneuerung vorhandener Werbeanlagen

Baugeb. gem. BauNV WA **Plan-Nr.** 1585/32

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

Austausch und Erneuerung vorhandener Werbeanlagen.

Vorhaben an der Stätte der Leistung.

Ein technisch veralteter Preismast wird ausgetauscht.

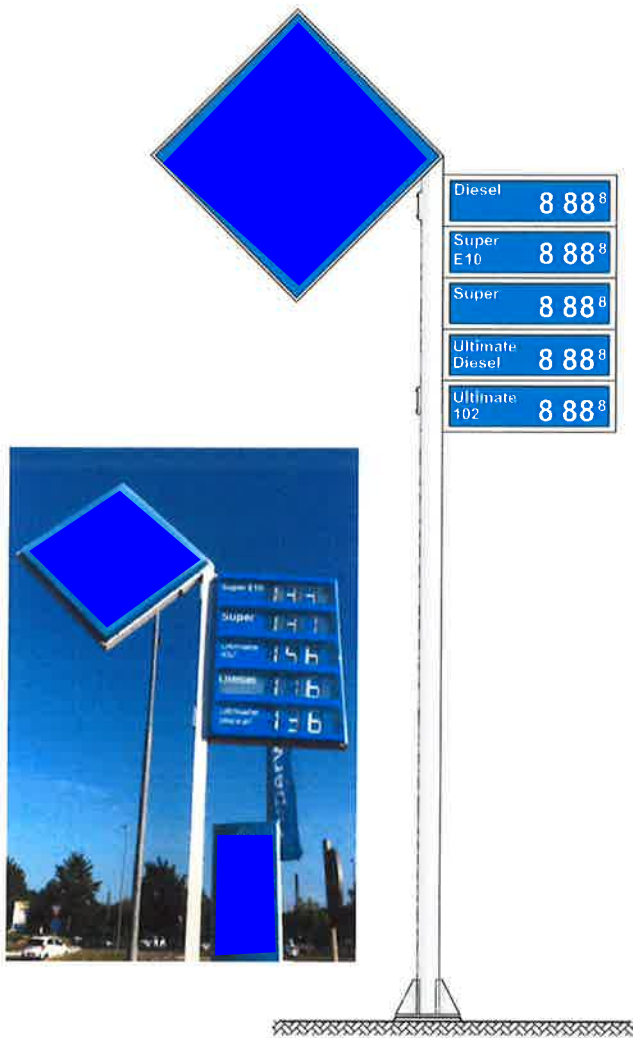
Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

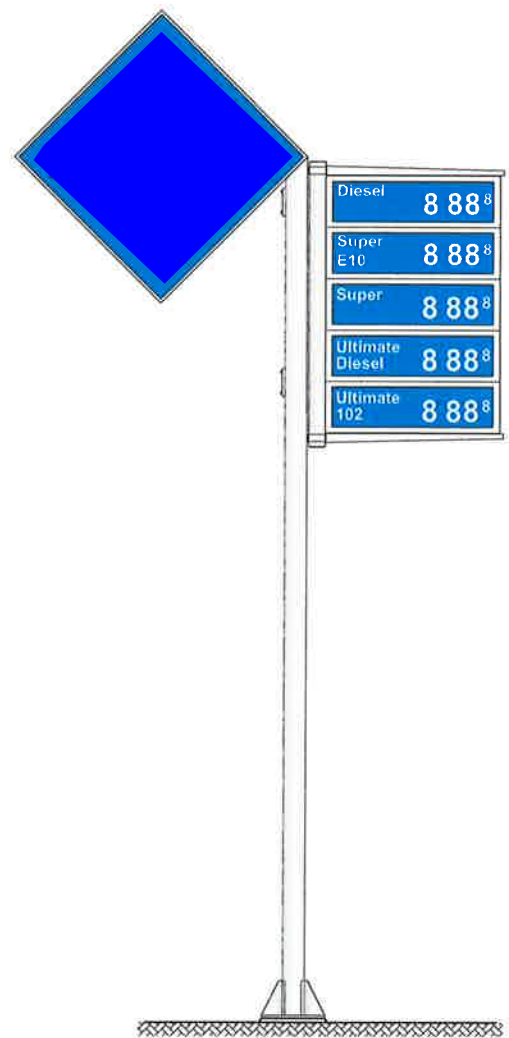
Anlagen

Ansicht
Lageplan

TOP Ö 1.2



❶ Ist Zustand



❷ Soll Zustand
• mit Hilfsmast

TOP Ö 1.2



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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

***Bauantrag_Umnutzung / Erweiterung einer bestehenden Garage / Lagerfläche
in Heizungsraum, Außentoilette, Garage, Lagerfläche, Büro_Mühlstraße***

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 35 /21

Baustelle: Mühlstraße 5, 66849 Landstuhl

Projekt: Umnutzung / Erweiterung einer bestehenden Garage / Lagerfläche in
Heizungsraum, Außentoilette, Garage, Lagerfläche, Büro

Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr.** 972/14

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

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände

Das Hauptgebäude wird weiterhin als Zweifamilienhaus genutzt, der jetzt umzubauende Lagerschuppen wird zukünftig im EG als Heizraum, Garage, Lager und Büro genutzt, sowie als Terrasse auf dem Dach.

Die Zulässigkeit einer Dachterrasse ohne Abstandsflächen, eines grenzständigen Home-Office-Büros und einer grenzständigen Außentreppe ist durch die Kreisverwaltung bauordnungsrechtlich zu prüfen.

Die betreffenden Nachbarn sind mit der Planung einverstanden.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Ansichten

Lageplan

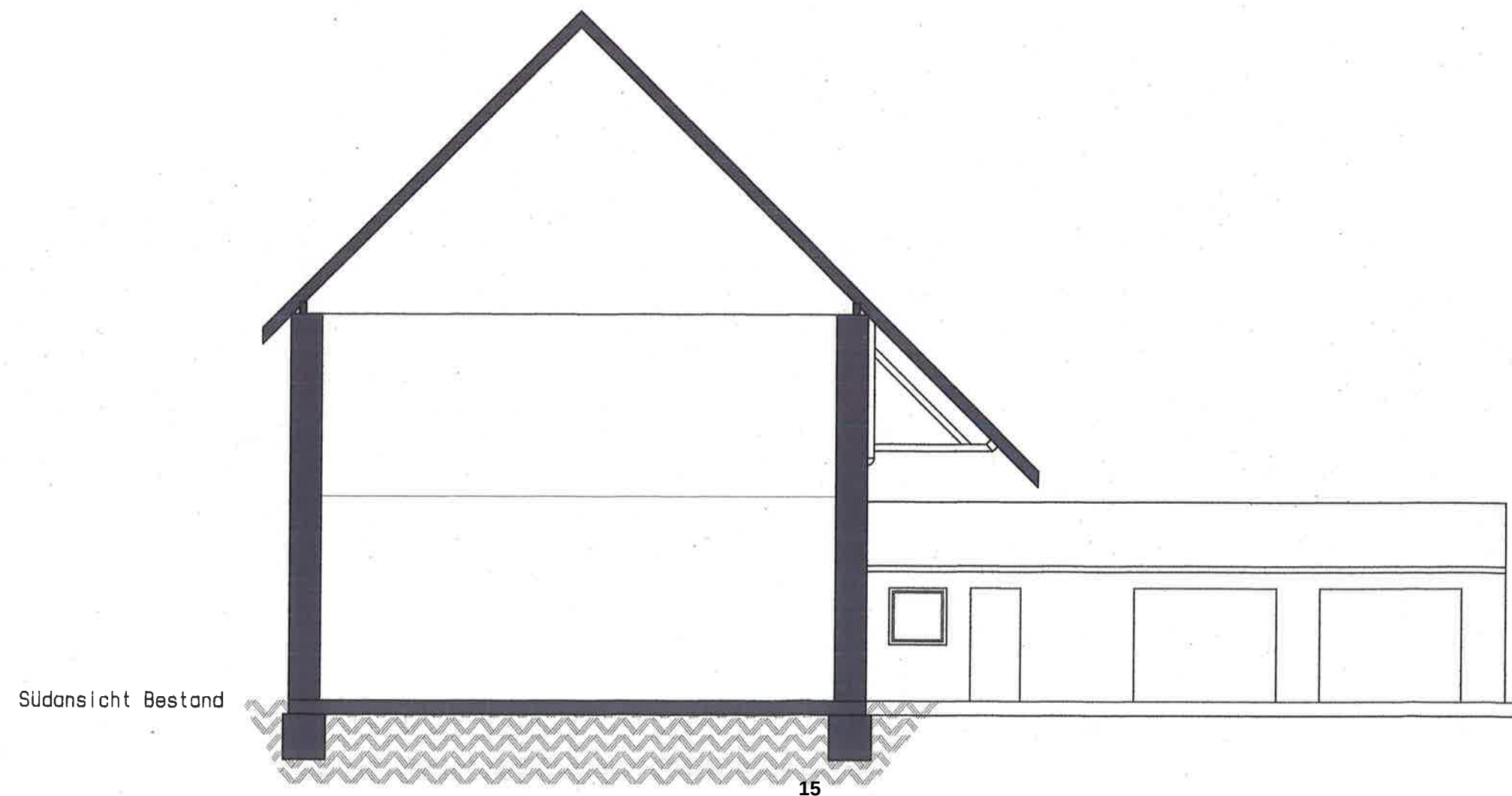
Bestand

Bauvorhaben

Neubau Lagerräume/Büro
Mühlstraße 5
66849 Landstuhl

Bezeichnung

Grundriss zu Bestand M.: 1:100
Ansicht Schuppen Bestand M.: 1:100



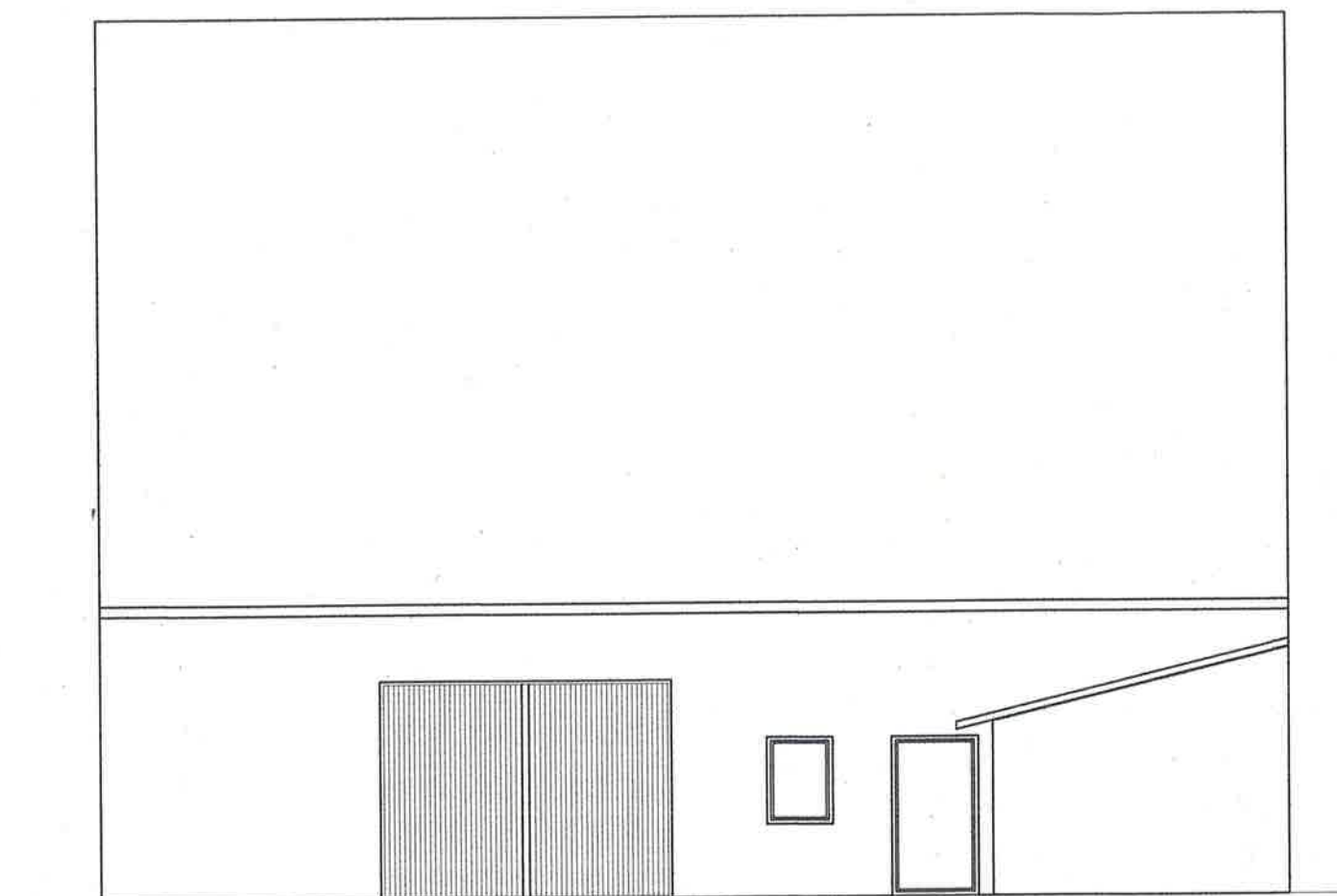
Bestand

Bauvorhaben

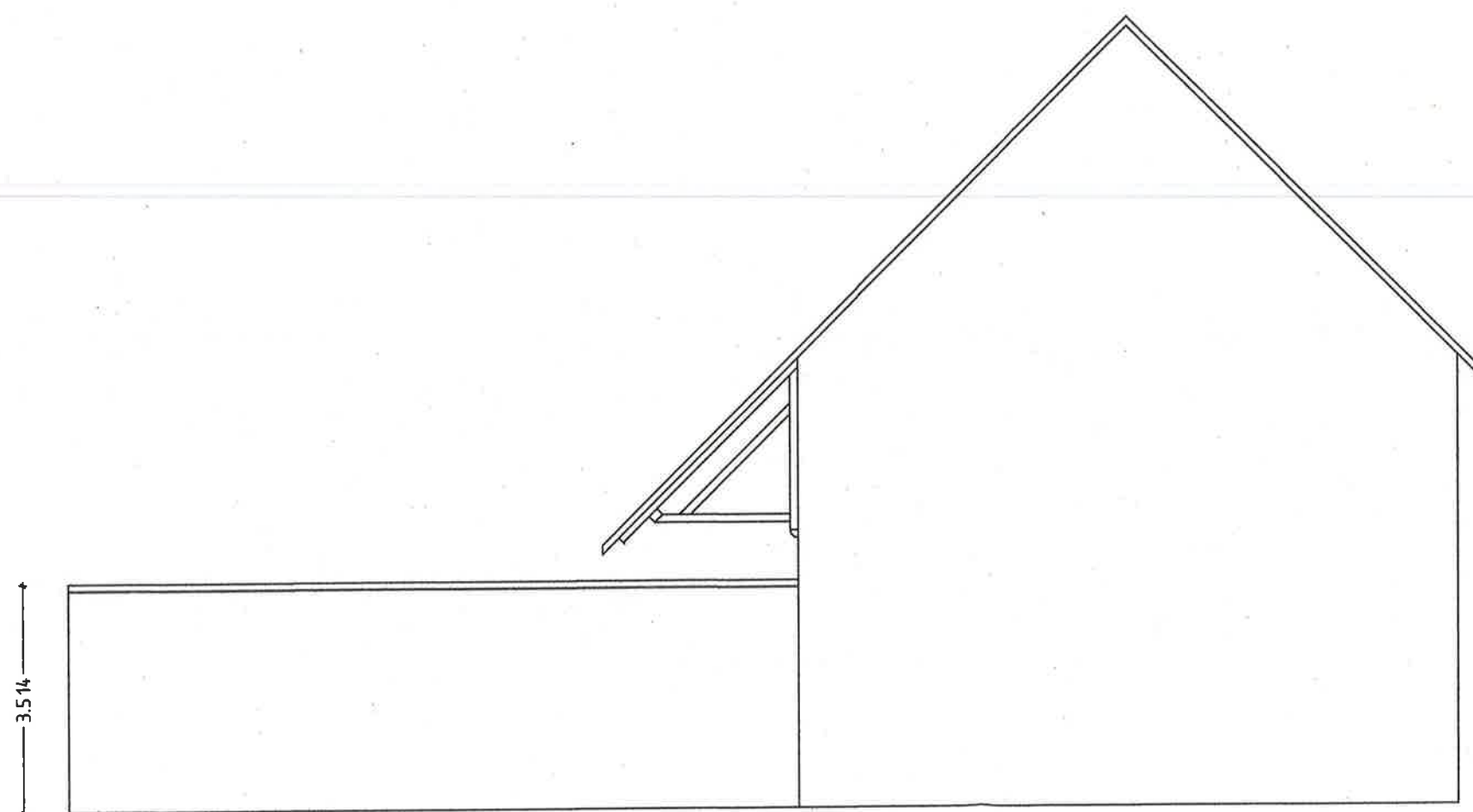
Neubau Lagerräume/Büro
Mühlstraße 5
66849 Landstuhl

Bezeichnung

Nord- und Ostansicht Bestand
Maßstab 1: 100

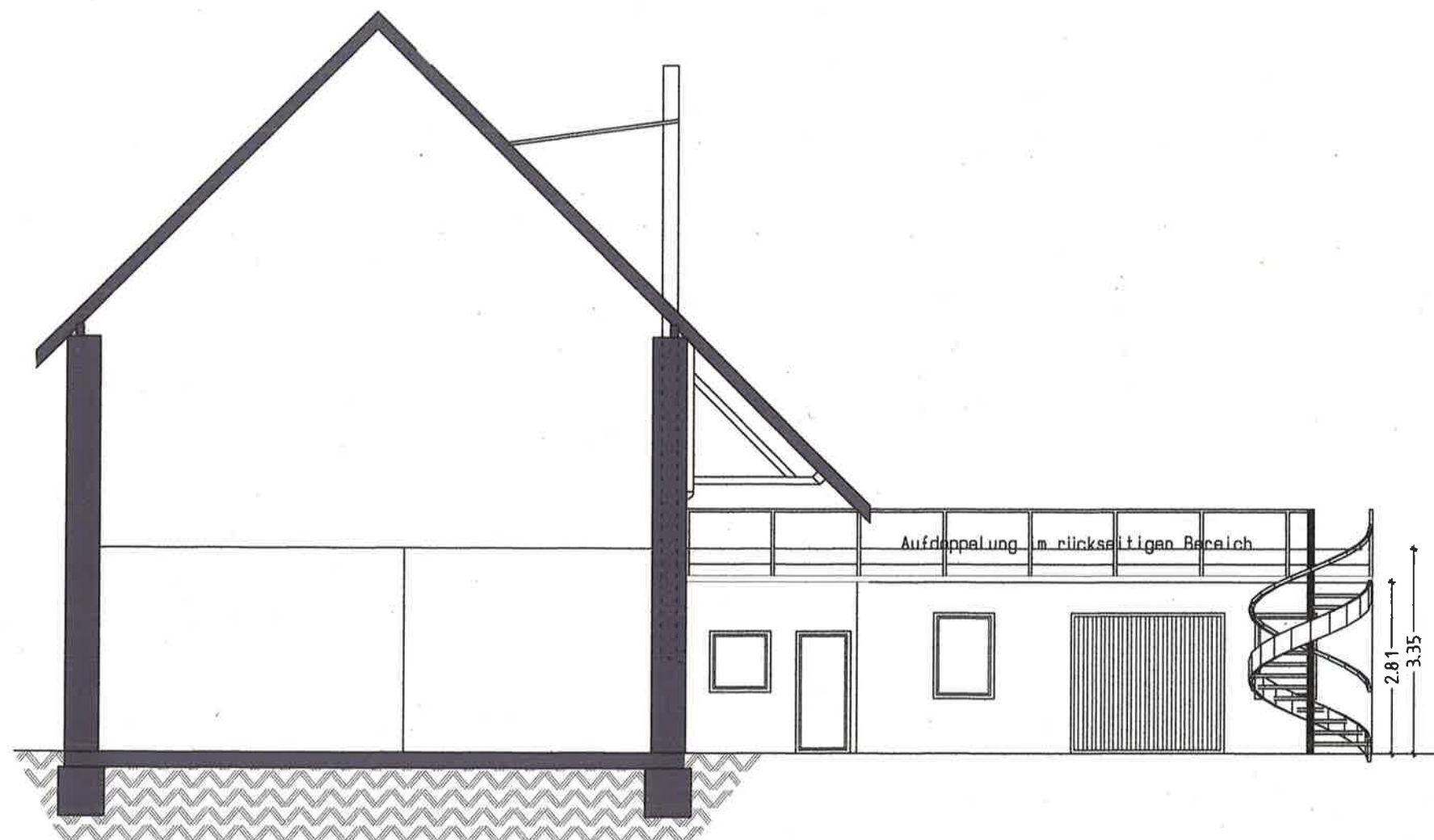


Ostansicht Bestand



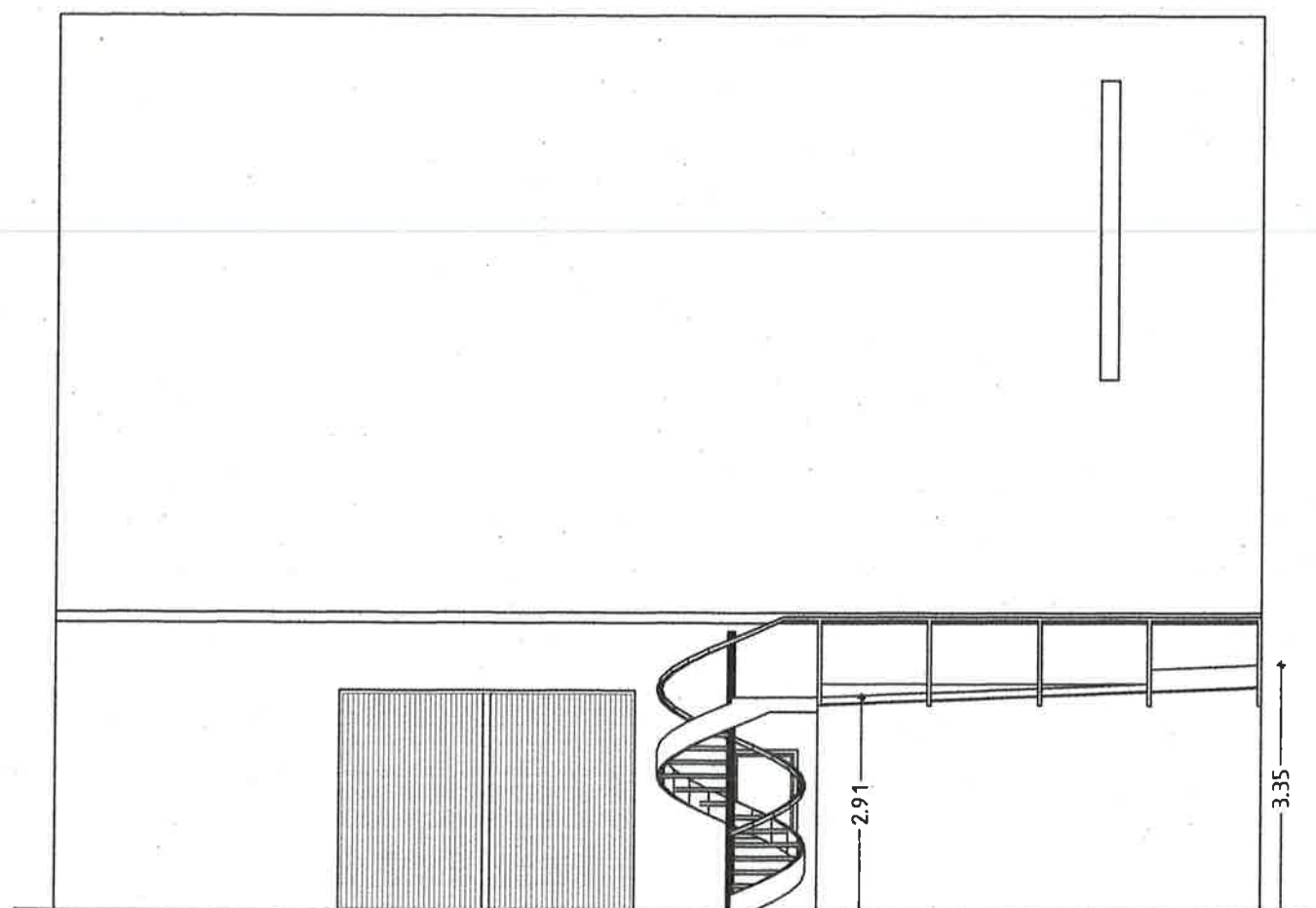
Nordansicht Bestand

Neuplanung



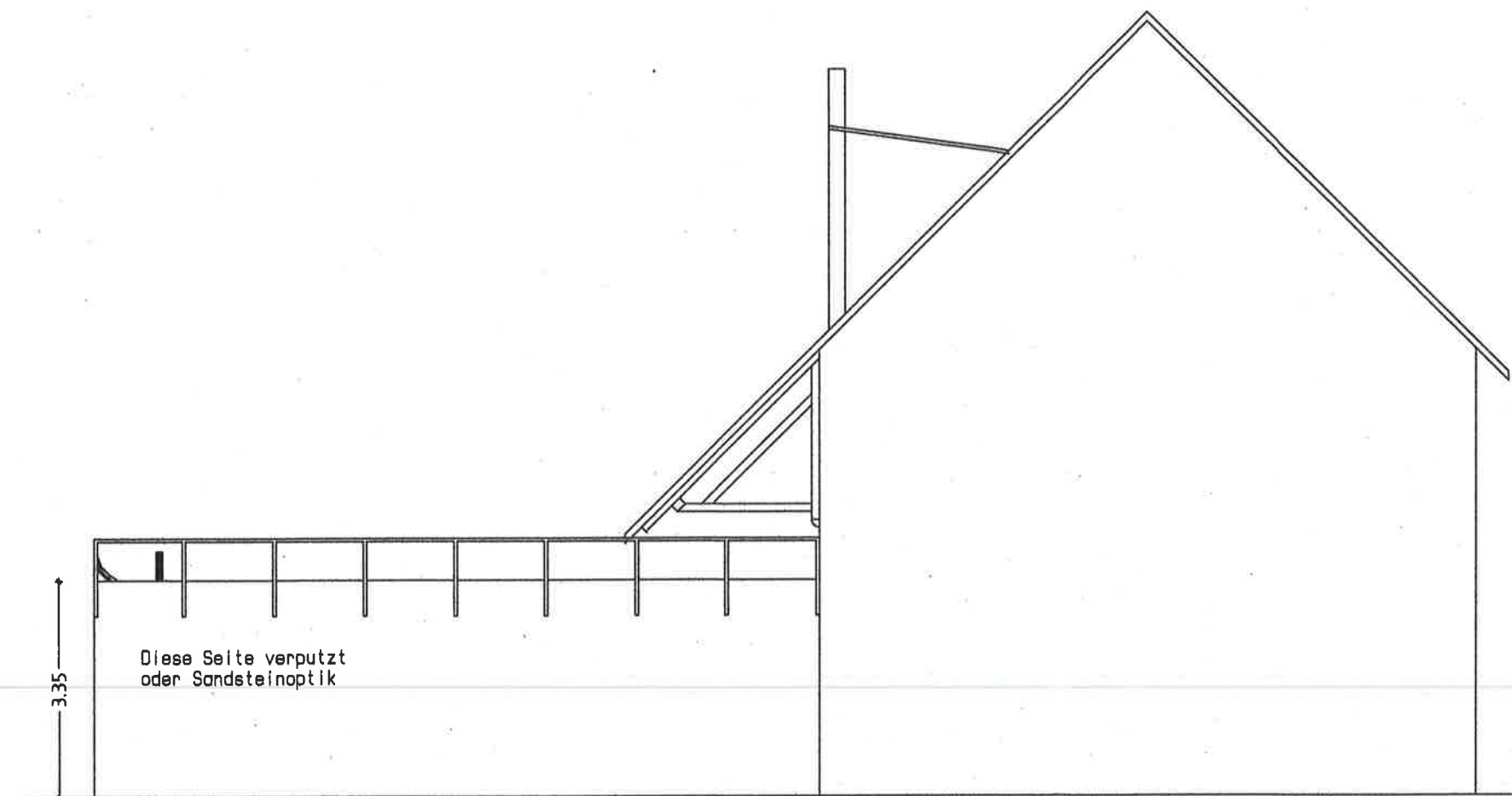
Ansicht Süd Neu

Bauvorhaben
Neubau Lagerräume/Büro
Mühlstraße 5
66849 Landstuhl
Bezeichnung
Ansicht Neu
Maßstab 1:100



Ansicht Ost Neu

Neuplanung



Nordansicht Neu

Bauvorhaben

Neubau Lagerräume/Büro
Mühlstraße 5
66849 Landstuhl

Bezeichnung

Ansicht Neu Nord, M.: 1.100

Auszug aus den Geobasisinformationen

TOP Ö 1.3

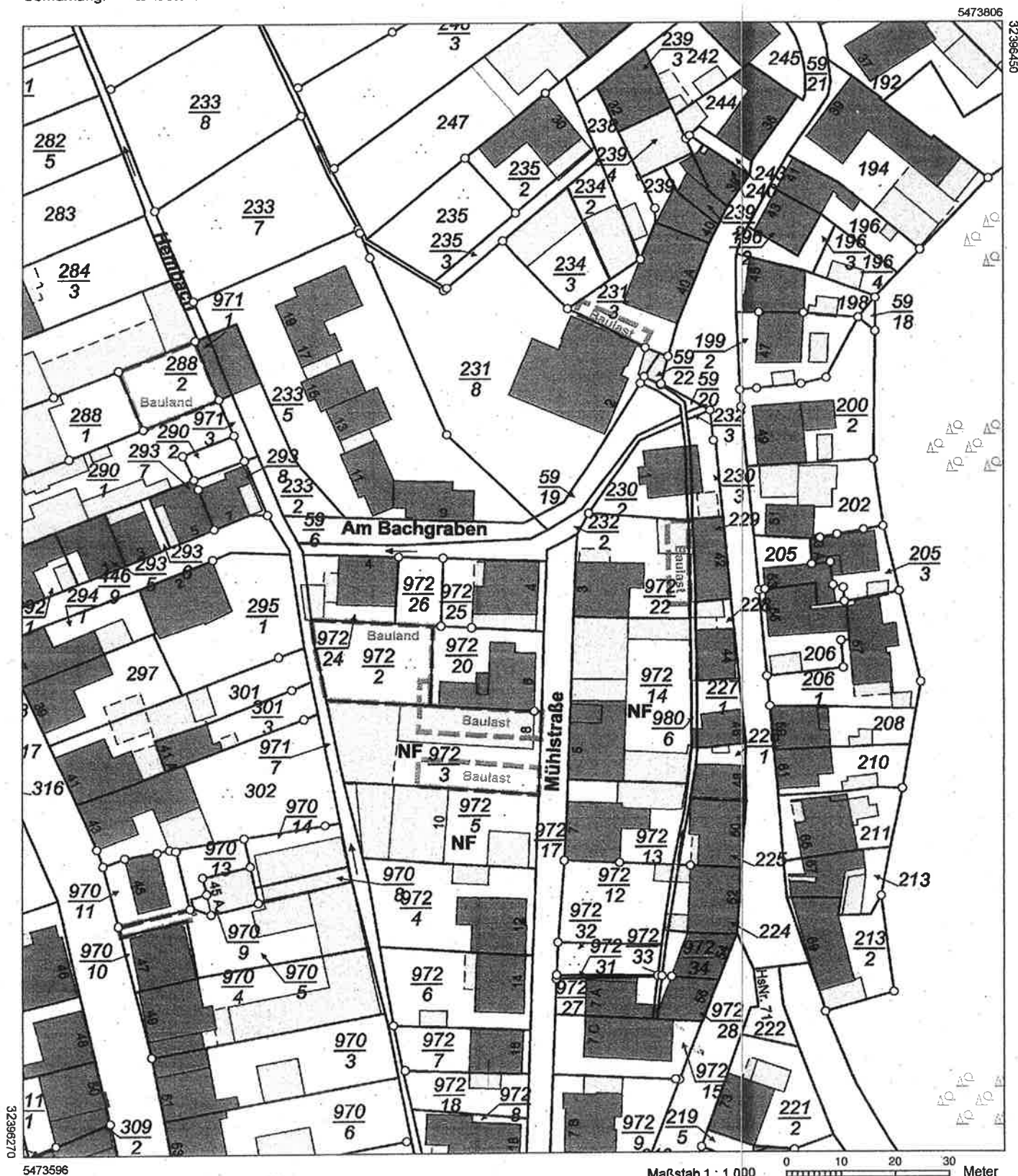


Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTPFALZ

Hergestellt am 14.06.2021

Flurstück:	972/14	Gemeinde:	Landstuhl
Flur:	0	Landkreis:	Kaiserslautern
Gemarkung:	Landstuhl		



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauantrag Umnutzung einer Spielothek in ein Restaurant Kaiserstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 36 /21

Baustelle: Kaiserstraße 13, 66849 Landstuhl

Projekt: Umnutzung einer Spielothek in ein Restaurant

Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr.** 7/9

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

Nutzungsänderung im Erd- und Kellergeschoss

Fassadenänderung auf der Westseite: im EG werden drei einteilige Bestandsfenster zu vierteiligen Faltfenstern.

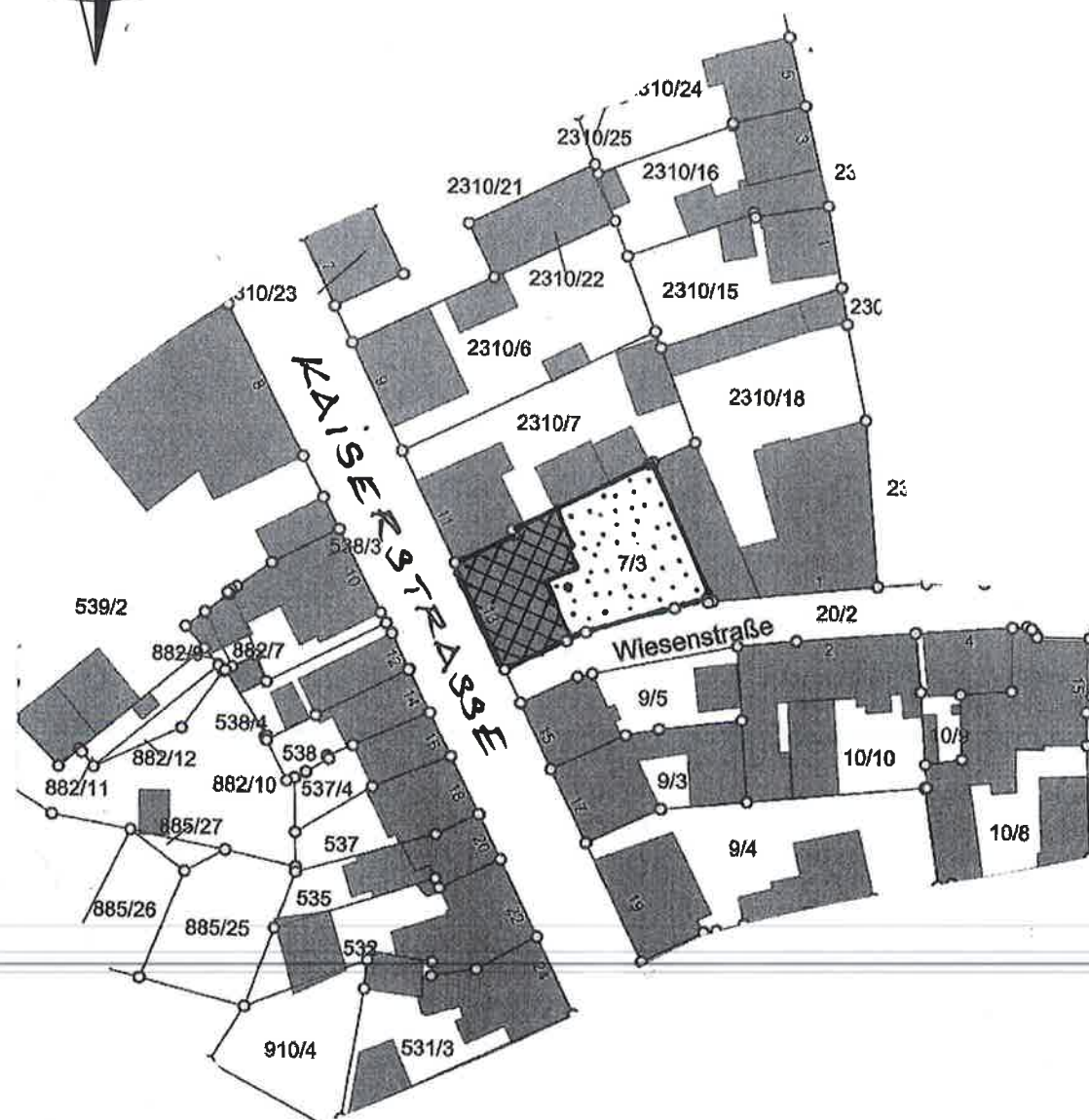
Im Zusammenhang mit der Stadtsanierung wird die Stellungnahme des Büros Stadtgespräch bis zur Sitzung nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Anlage



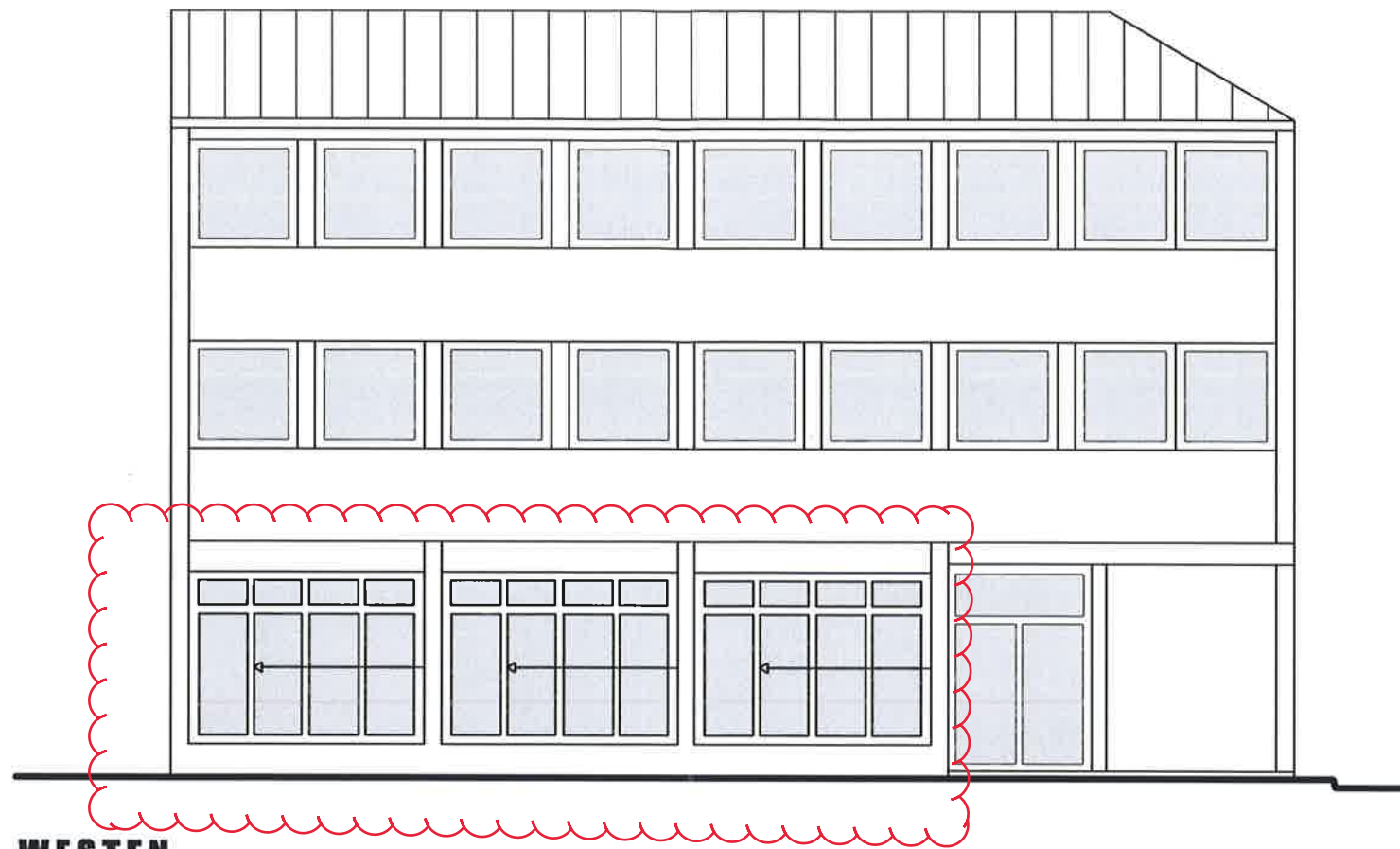
LAGEPLAN

b a u a n t r a g :

UMNUTZUNG EINER SPIELOTHEK
IN EIN RESTAURANT
KAISERSTRASSE 13
66849 LANDSTUHL

LAGEPLAN

1 : 1000

**WESTEN**

KAISERSTRASSE

**SÜDEN**

WESENSTRASSE

**OSTEN**

HOFSEITE

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauantrag_Neubau von Parkplätzen_Konrad-Adenauer-Straße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 38 /21

Baustelle: Konrad-Adenauer-Str. 2, 66849 Landstuhl

Projekt: Neubau von Parkplätzen

Baugeb. gem. BauNV SO Plan-Nr. 1917/22

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 / <u>keine</u> |

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Lageplan
Übersichtsplan

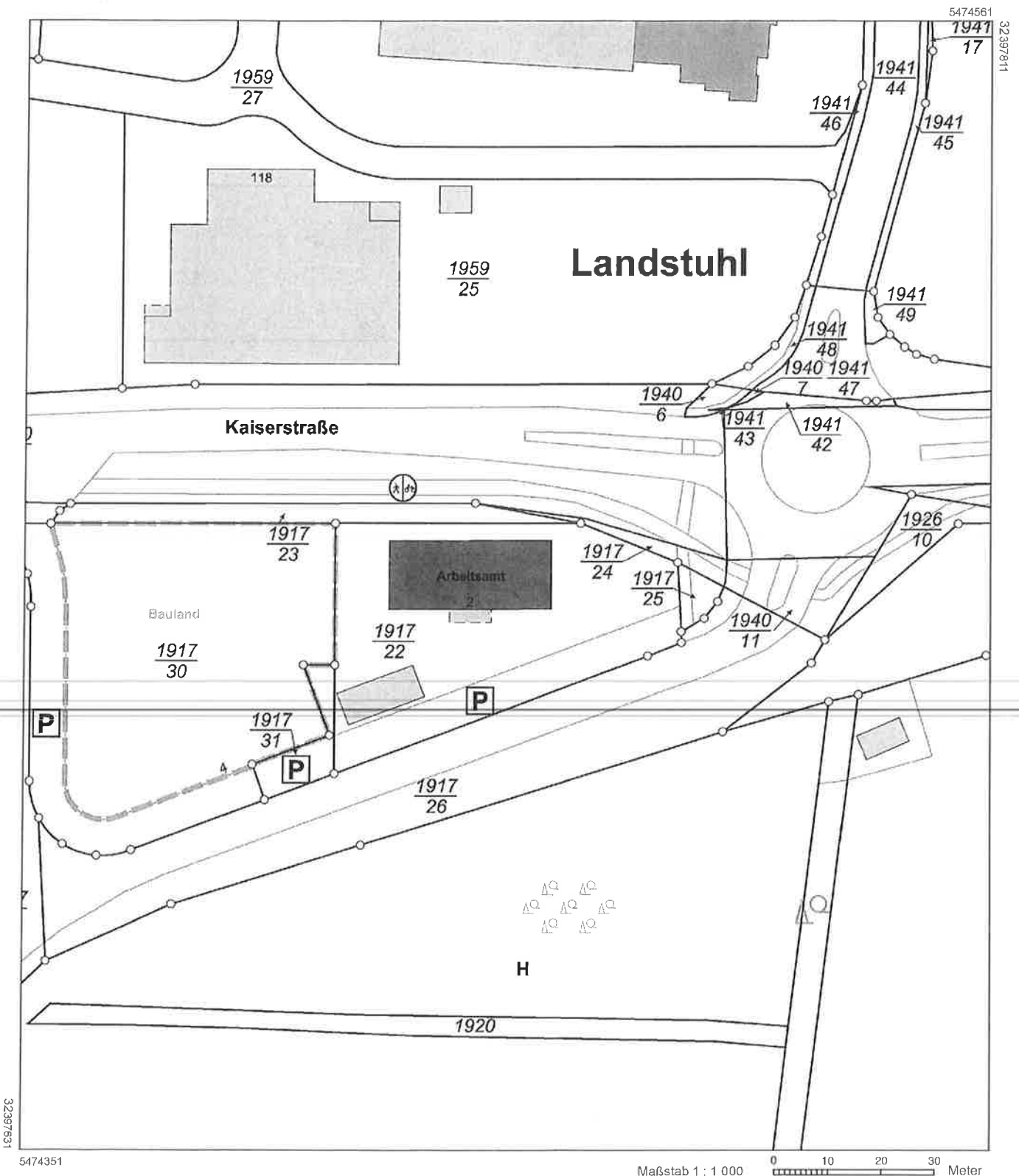


Hergestellt am 16.03.2021

Flurstück: 1917/22
Flur: 0
Gemarkung: Landstuhl

Gemeinde: Landstuhl
Landkreis: Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens



5474351

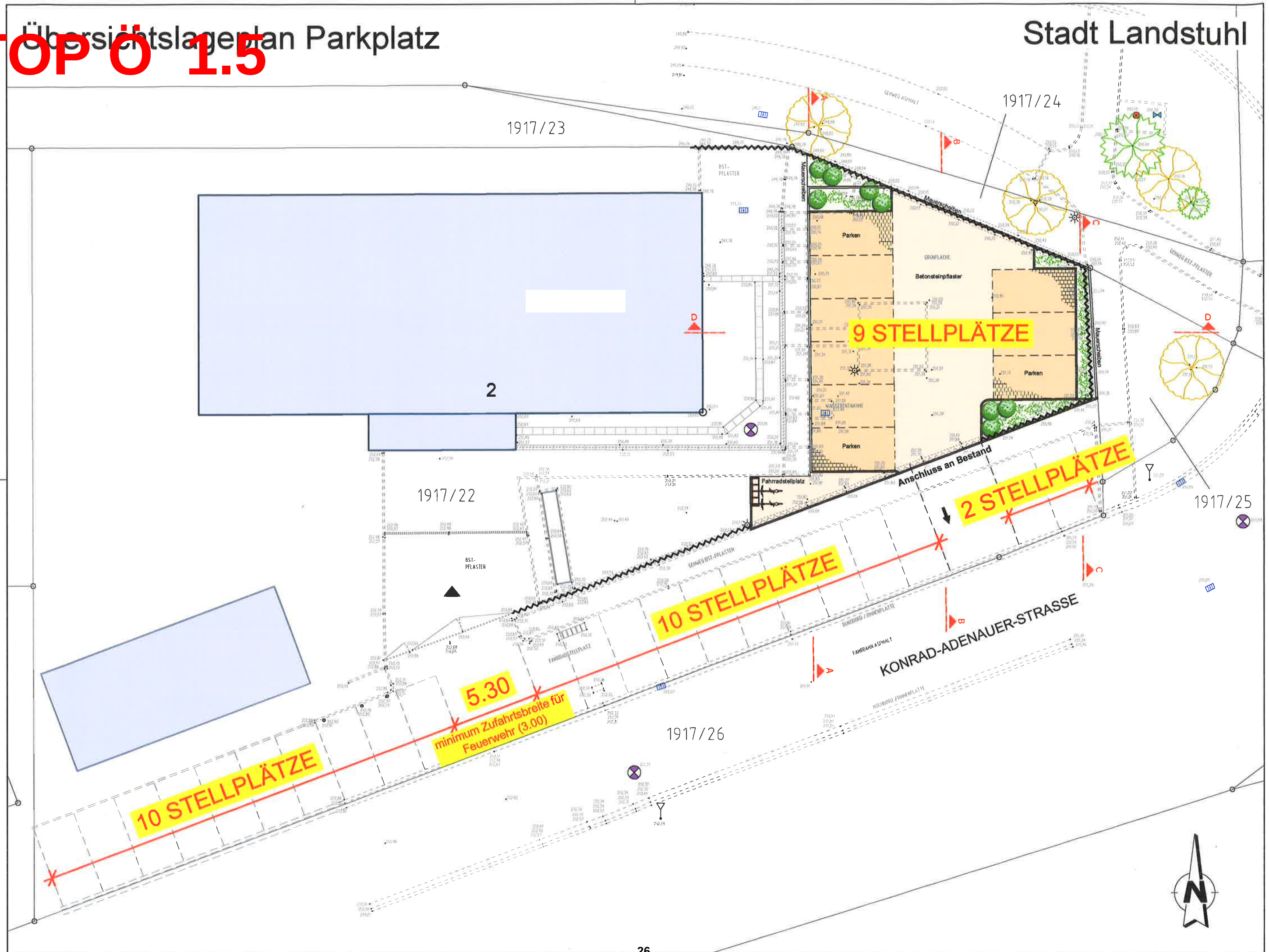
Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz.

TOP Ö 1.5

Übersichtslageplan Parkplatz

Stadt Landstuhl



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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauantrag_Aufbau einer Gaube_Gartenstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 39 /21

Baustelle: Gartenstraße 25, 66849 Landstuhl

Projekt: Aufbau einer Gaube

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 2240/3

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 / <u>keine</u> |

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Anlage 1
Anlage 2

TOPÖ 1.6

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstückskarte



Rheinland-Pfalz

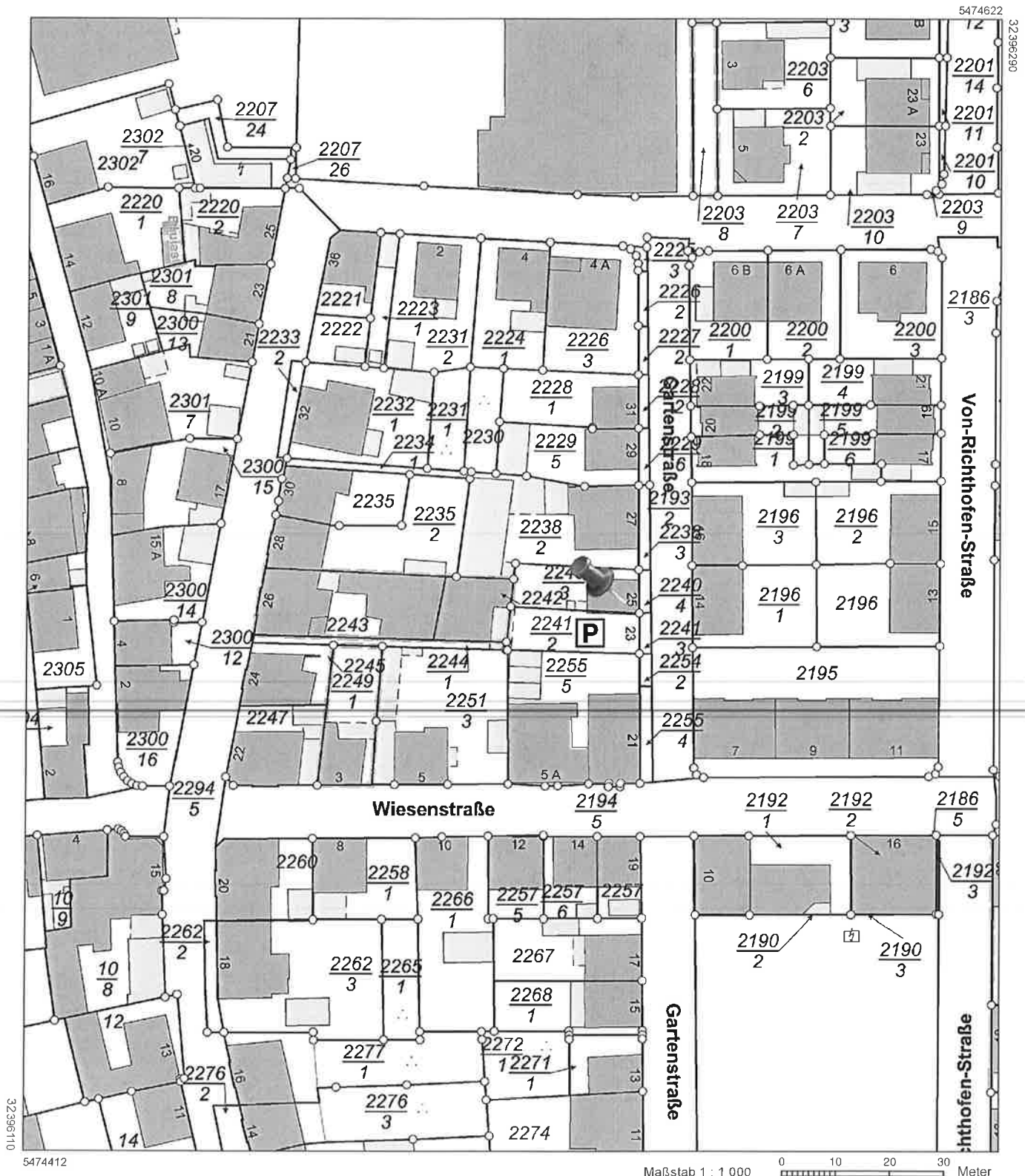
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTPFALZ

Hergestellt am 21.05.2021

Flurstück: 2240/3
Flur: 0
Gemarkung: Landstuhl

Gemeinde: Landstuhl
Landkreis: Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens



5474412

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

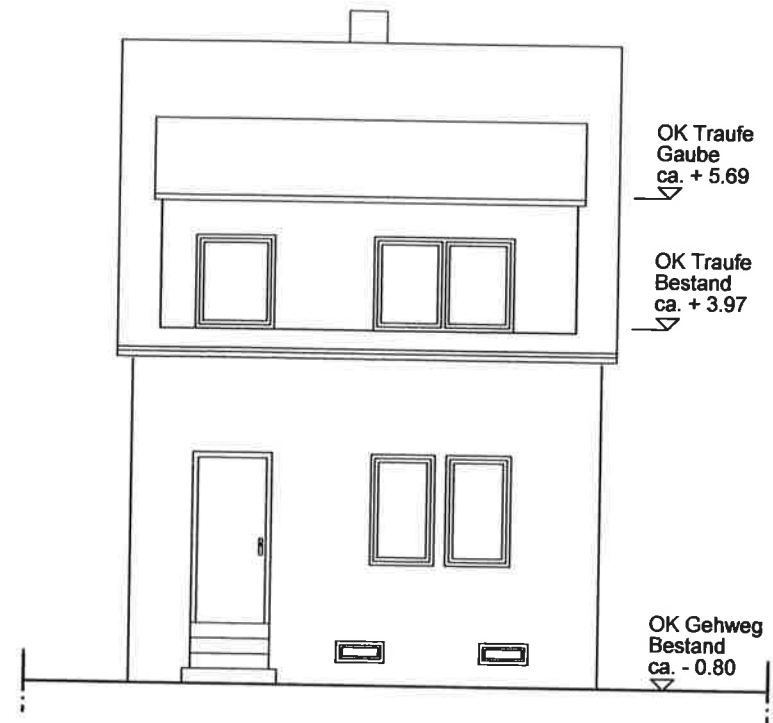
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz.

Bestand

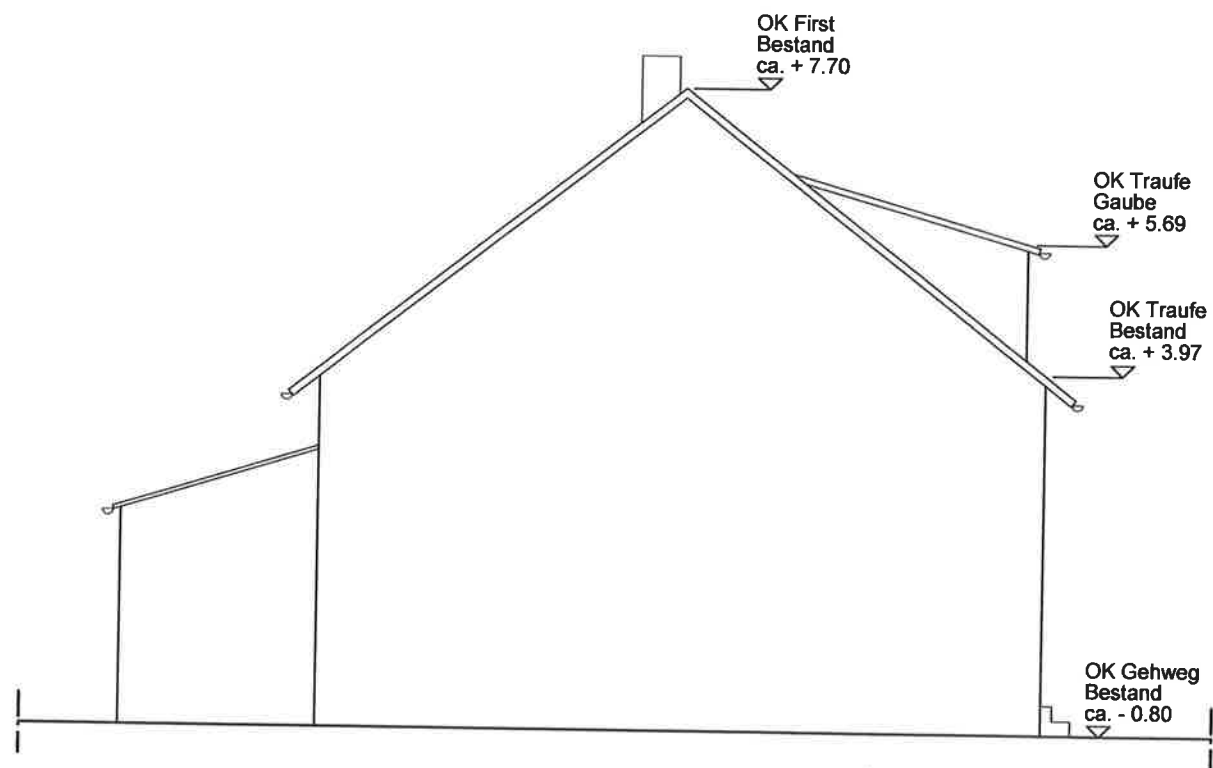


TO

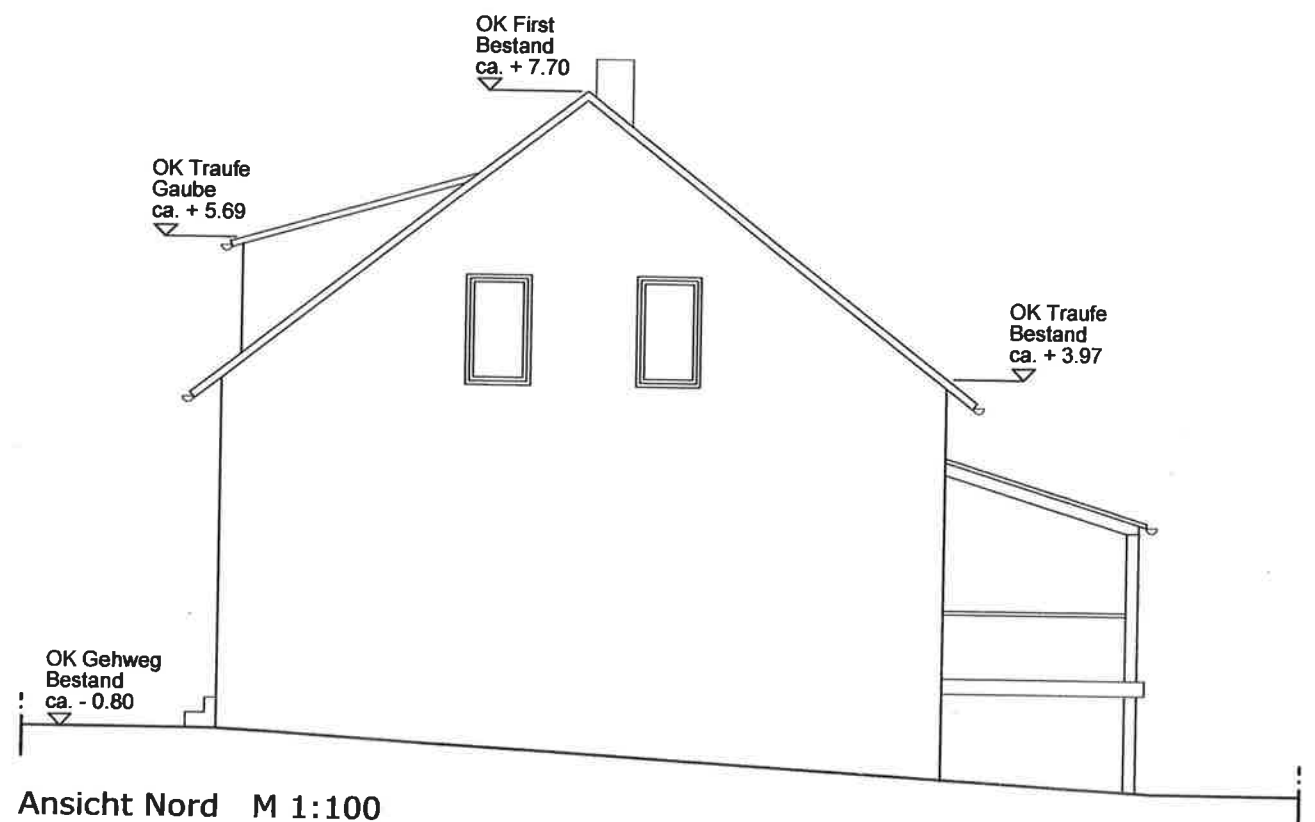
..



Ansicht Ost M 1:100



Ansicht Süd M 1:100



Ansicht Nord M 1:100

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauantrag_Aufstellung eines dauerhaften Grooming-Containers_Torfstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 37 /21

Baustelle: Torfstr. 11, 66849 Landstuhl

Projekt: Aufstellung eines dauerhaften Grooming Containers

Baugeb. gem. BauNV GE Plan-Nr. 3539/2

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 / <u>keine</u> |

Es handelt sich hierbei um einen sog. Cube Container, welcher als Hundesalon genutzt wird.

Abmessungen des Containers:

L x B x H 3,66 m x 2,44 m x ca.2,20 m

Die Lage des Containers ist im Lageplan zu präzisieren. Da es sich nicht um eine Nebenanlage handelt, ist dieser geringfügig zu verschieben, um die Abstandsflächen einhalten zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

TOP Ö 1.7

Beispielbilder zu Dog Grooming Containers:



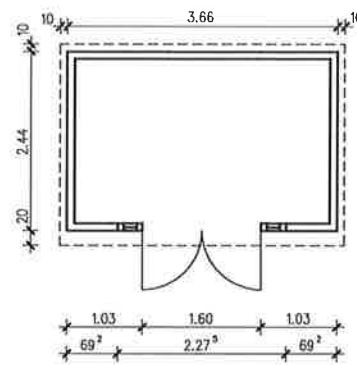
Flächenangaben des Containers

Grundfläche: $3,66 \text{ m} \times 2,44 \text{ m} = 8,93 \text{ m}^2$

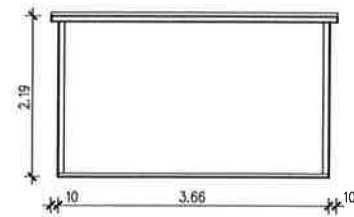
Berechnung des cbm umbauten Raumes:

$8,93 \text{ m}^2 \times 2,228 \text{ m (mittlere Höhe)} = 19,90 \text{ m}^3$

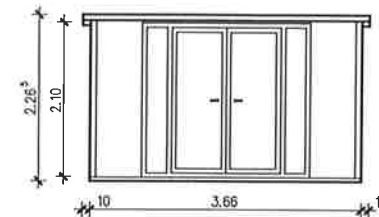
TOP Ö 1.7



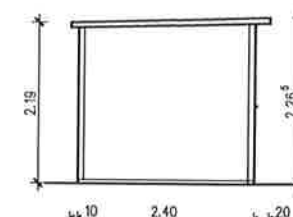
GRUNDRISS M. 1:100



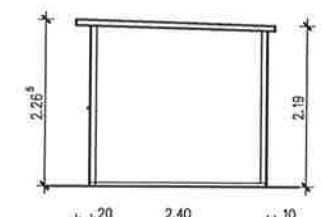
RÜCKANSICHT M. 1:100



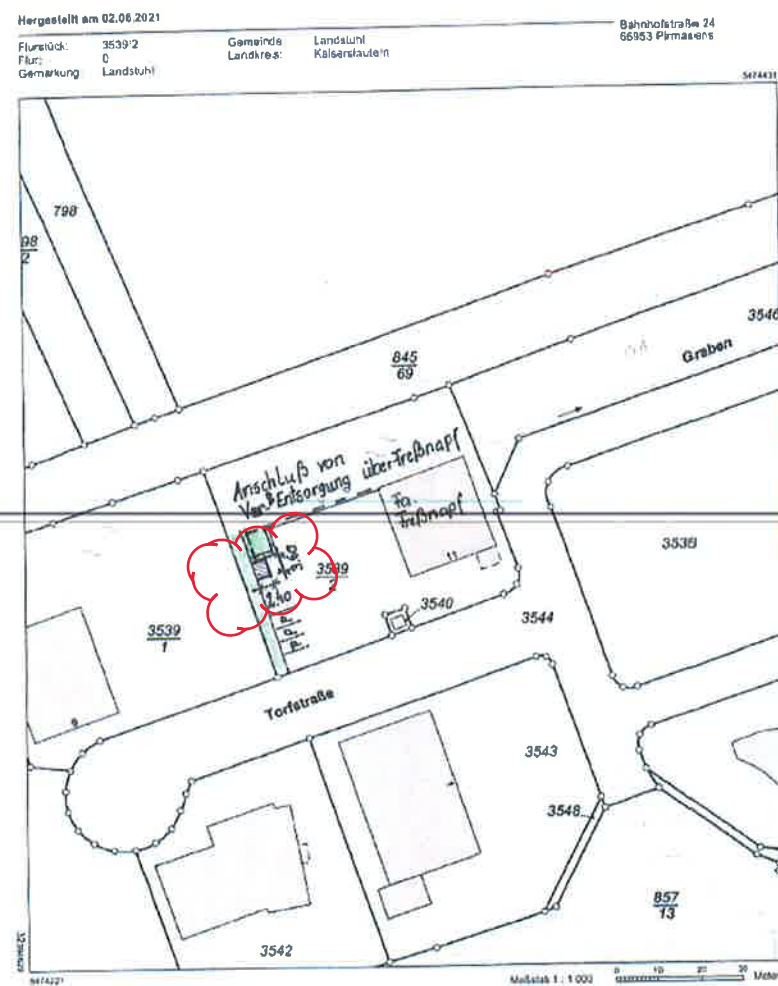
FRONTANSICHT M. 1:100



SEITENANSICHT M. 1:100



SEITENANSICHT M. 1:100



BAUANTRAG

**AUFSTELLUNG EINES
FESTSTEHENDEN
GROOMING CONTAINERS**

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauantrag_Erweiterung der bestehenden Werbeanlage_Eisenbahnstraße

Sachverhalt:

Der Bauantrag wird zurückgestellt und in der nächsten Bauausschusssitzung, am 31.08.21 behandelt.

Anlagen

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

***Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen
im bestehenden Wohnhaus_Kaiserstraße***

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 44/21

Baustelle: Kaiserstr. 19, 66849 Landstuhl

Projekt: Nachtrag zum genehmigten Bauantrag:

Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen im bestehenden Wohnhaus

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 9/4

Baukosten: €

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 Nachtrag beinhaltet diverse Änderungen in den Grundrissen und im Bereich der Fassade (Entfall von Brüstungen, Verkleinerung bzw. Verschiebung der Fenster, zusätzl. Fensteröffnungen) und brandschutztechnische Ergänzungen.

Das geplante Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet, hierzu wird die Stellungnahme von Büro Stadtgespräch zur Sitzung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

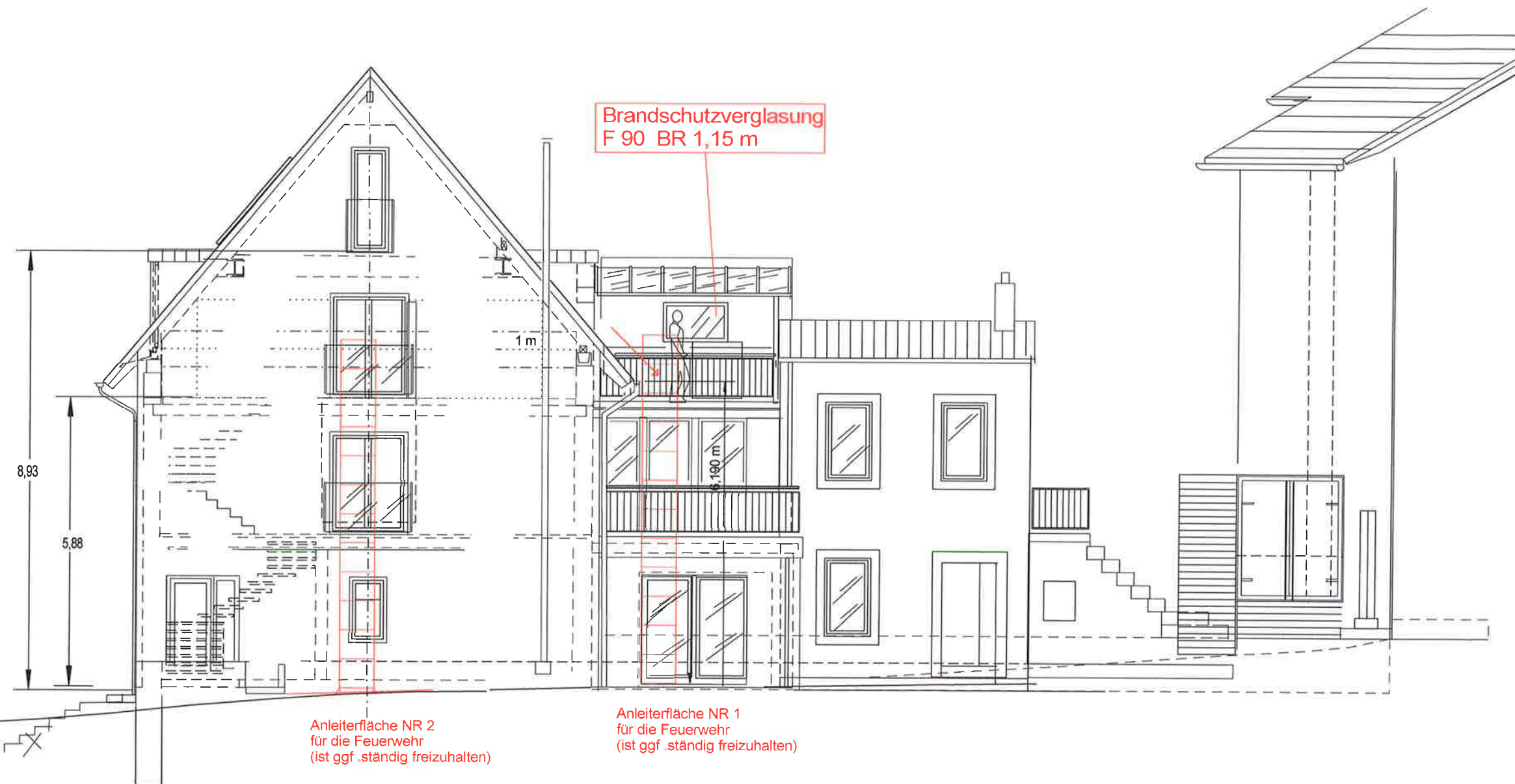
Ansichten neu

Lageplan und Ansichten Bestand

TOP Ö 1.9

Bauantrag Einbau von 2 Wohnungen In bestehendem Wohngebäude

NACHTRAG
ZUM GENEHMIGTEN BV
2020 / 5069 / 5/ 022 BA

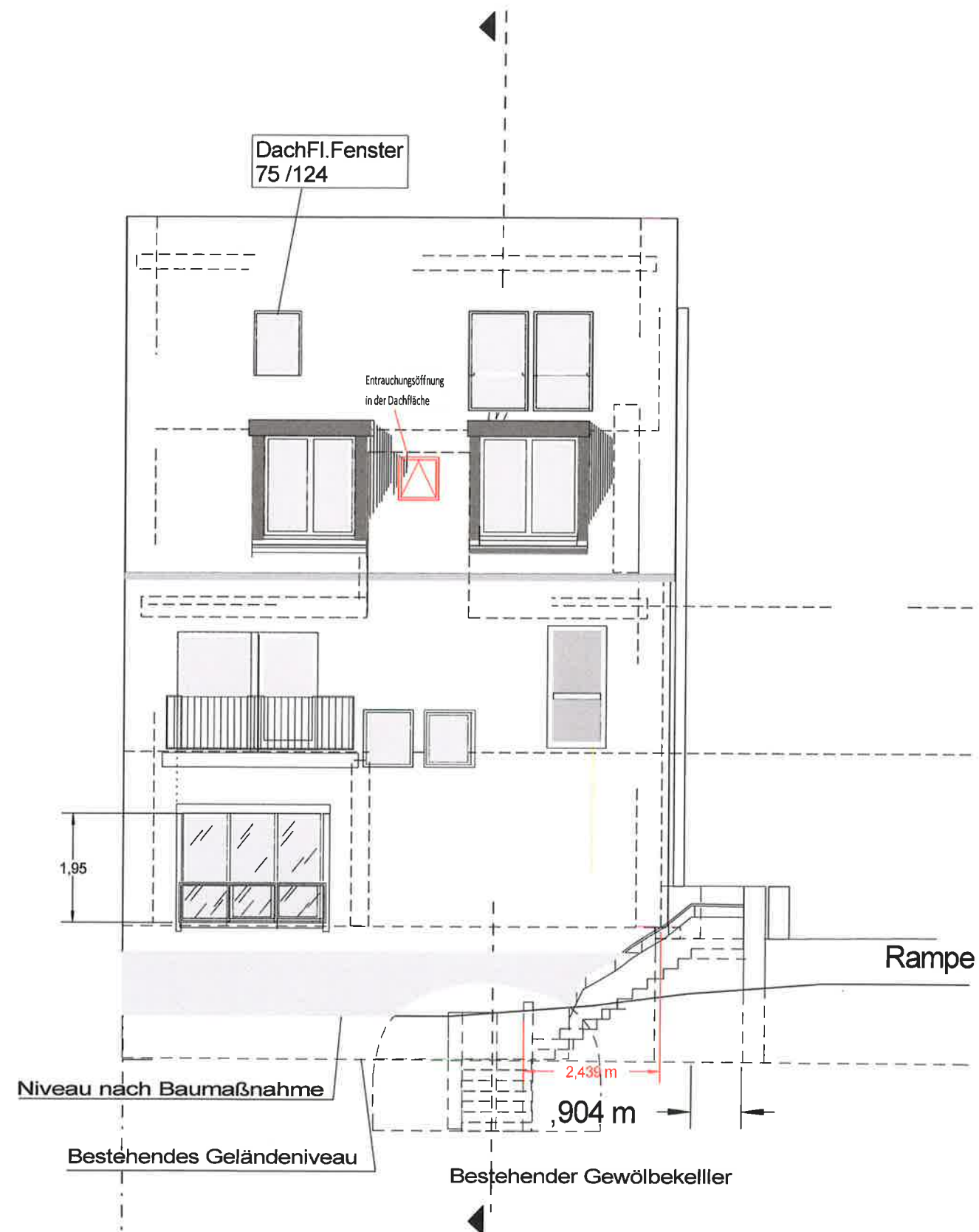


NORDANSICHT 1:100

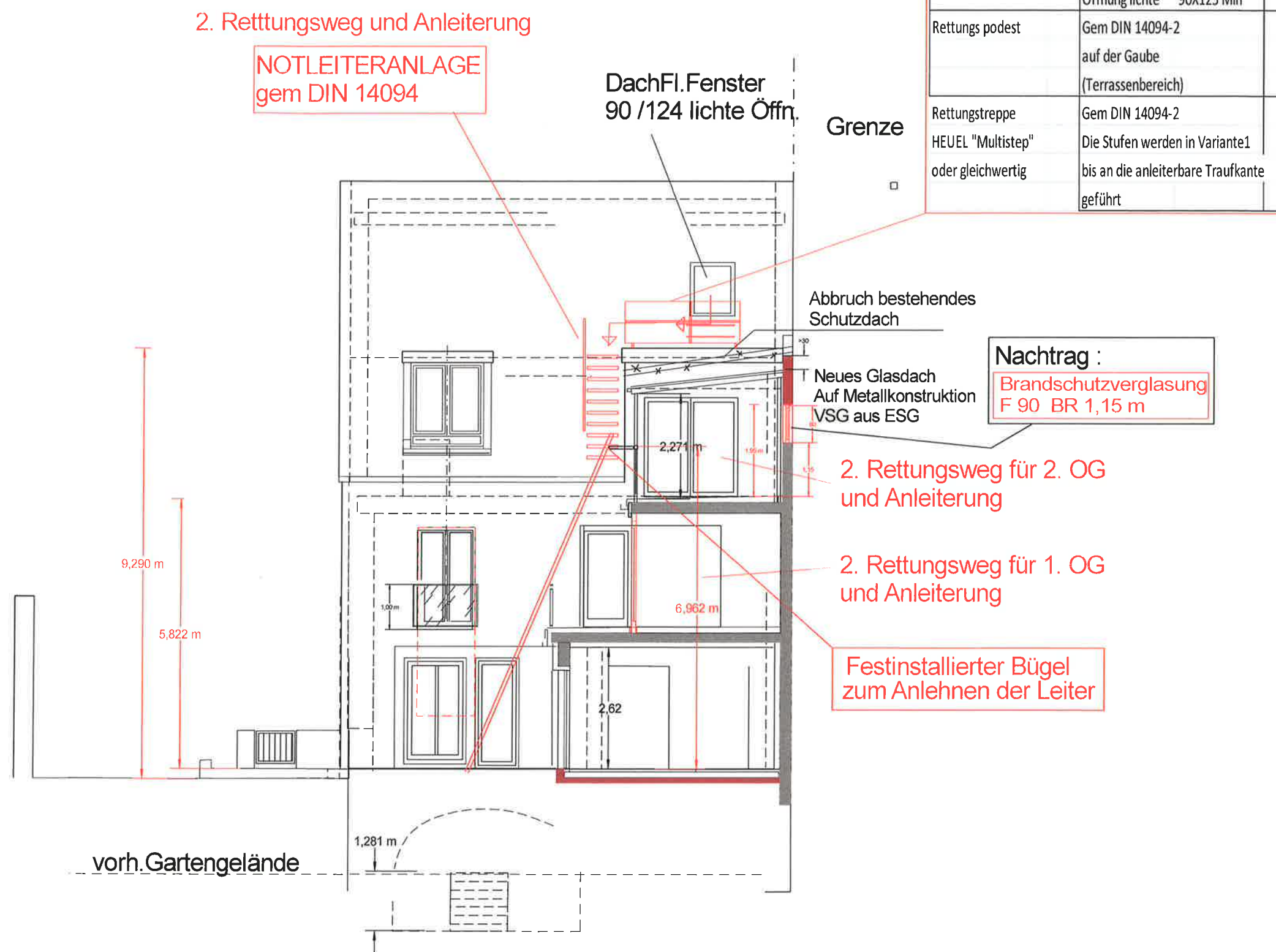
Bauantrag

Einbau von 2 Wohnungen
In bestehendem Wohngabäude

NACHTRAG
ZUM GENEHMIGTEN BV
2020 / 5069 / 5/ 022 BA



ANSICHT OST 1:100



Bauantrag

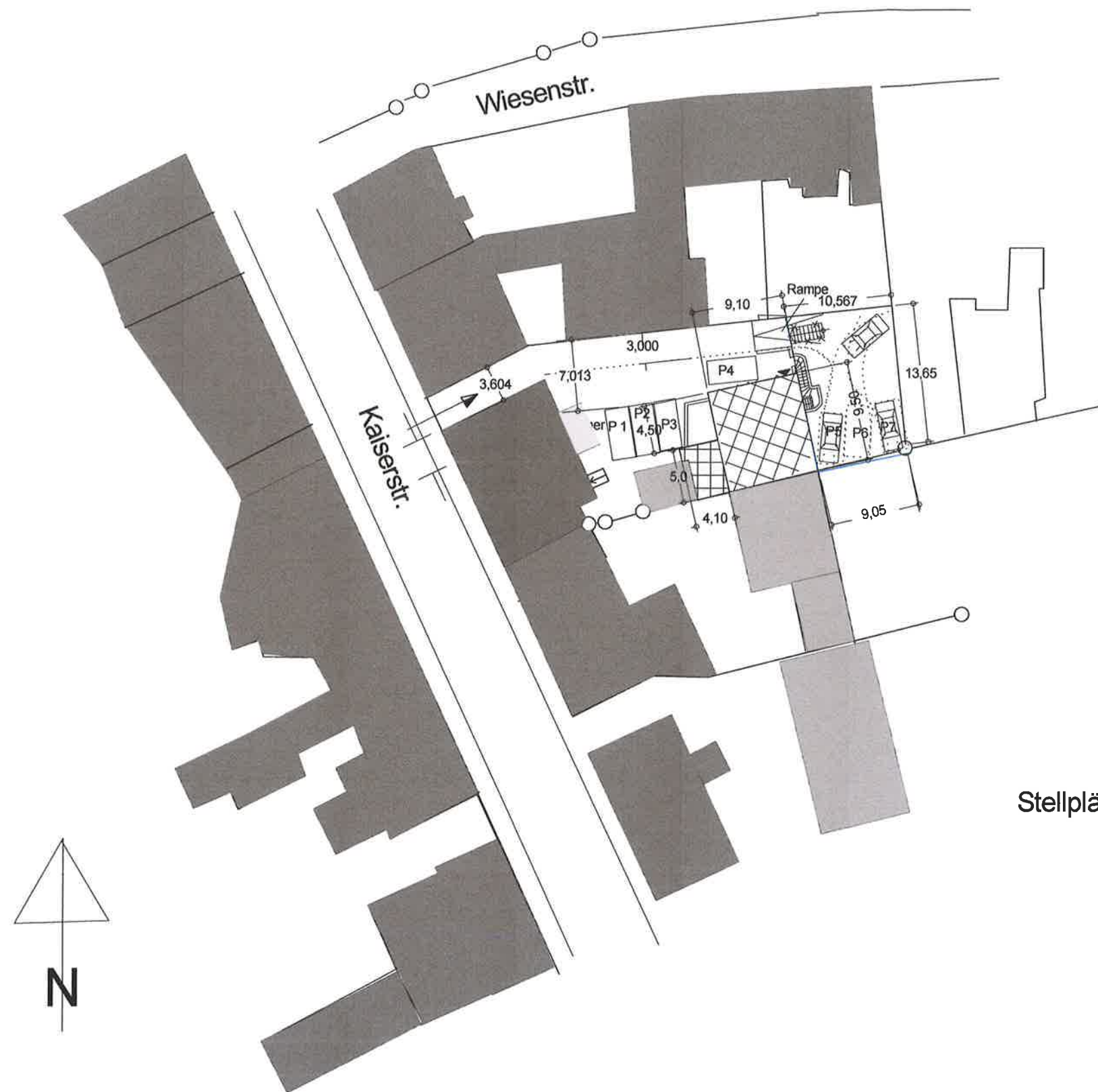
Einbau von 2 Wohnungen In bestehendem Wohngabäude

NACHTRAG

zum genehmigten BV
2020 /5069 / 5 / 022 BA

ANSICHT WEST 1:100

TOP Ö 1.9



Stellplätze auf dem Grundstück : 7

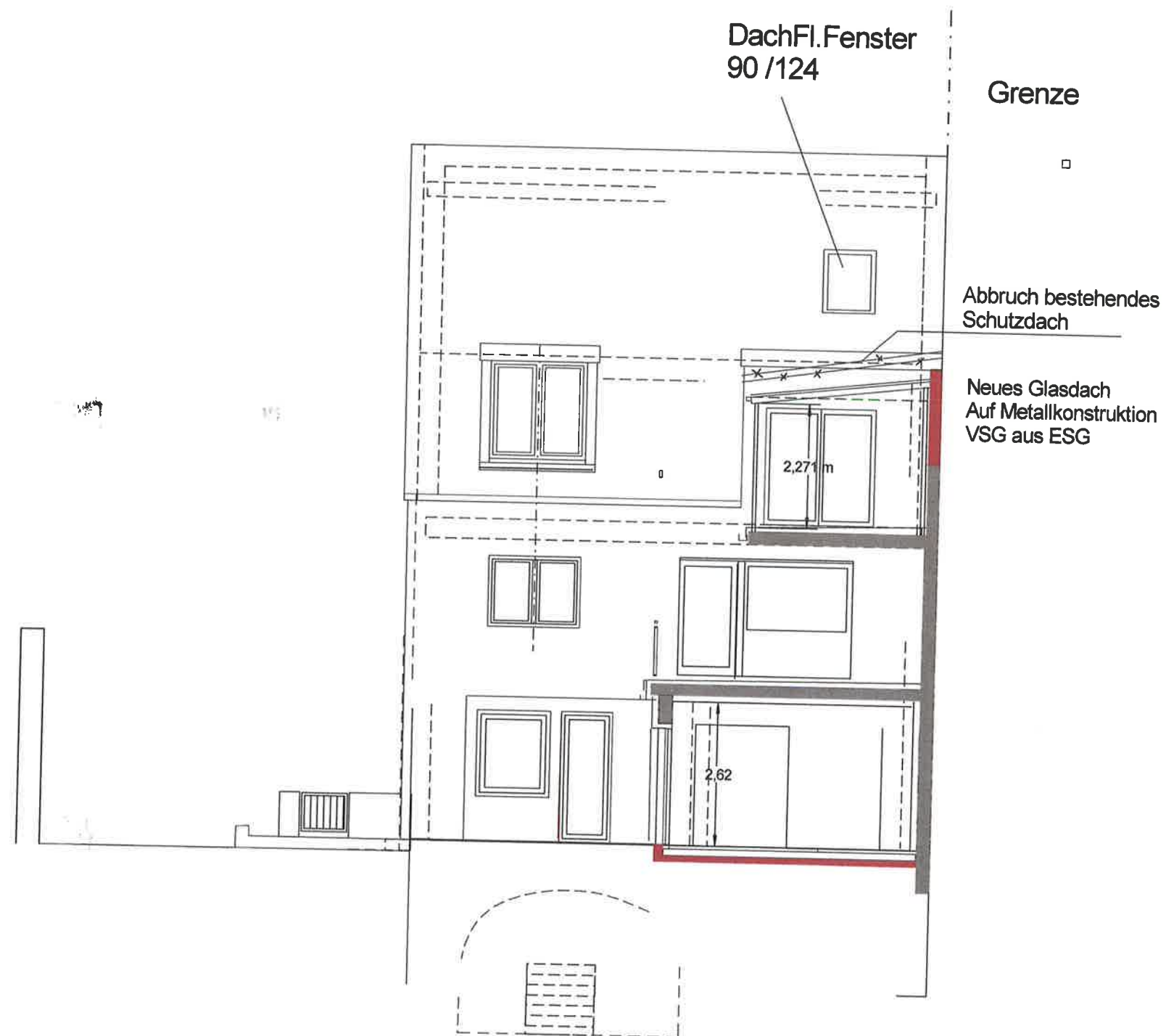
Bauantrag

Einbau von 2 Wohnungen
In bestehendem Wohngebäude

Lageplan mit Stellpl. 1:500

Bauantrag
Einbau von 2 Wohnungen
In bestehendem Wohngabäude

Bestand

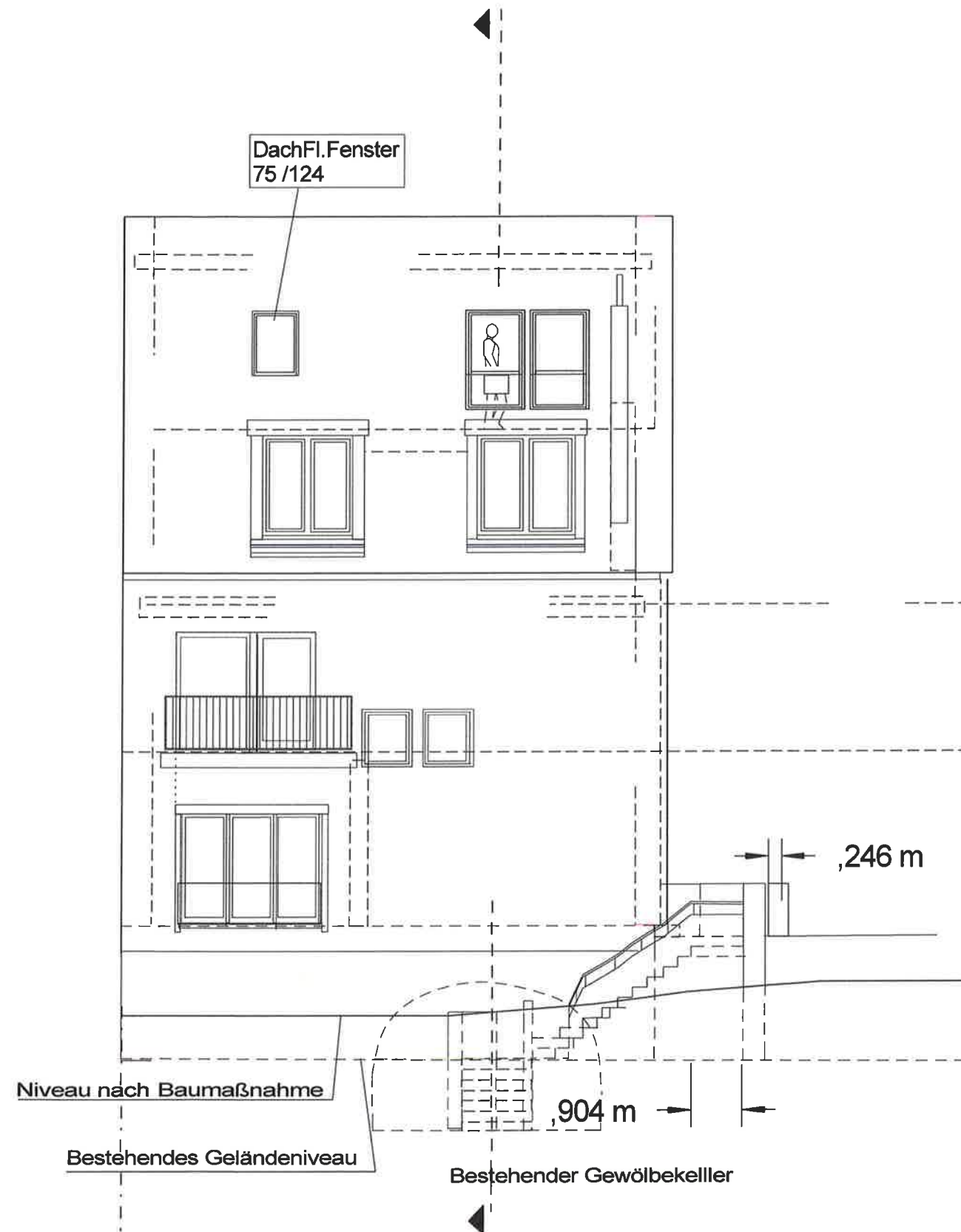


ANSICHT WEST 1:100

Bauantrag

Einbau von 2 Wohnungen
In bestehendem Wohngebäude

Bestand



Ansicht Ost 1:100

Einbau von 2 Wohnungen
In bestehendem Wohngabäude

Bestand



ANSICHT NORD 1:100

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauvoranfrage Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Eichenstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 13 /21

Baustelle: Eichenstraße 28, 66849 Landstuhl

Projekt: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Grundstücksteilung

Baugeb. gem. BauNV WA **Plan-Nr.** 1585/32

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

Das Baugesuch wurde in der Bauausschusssitzung der Stadt Landstuhl am 13.04.21 behandelt und abgelehnt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass das beantragte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgrenze, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Insofern beabsichtigt die Kreisverwaltung unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. §71 LBauO zu ersetzen (siehe Schreiben v. 27.05.2021 im Anhang)

Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO gibt die UBA der Stadt Landstuhl Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtgremium zu behandeln und das Ergebnis der UBA mitzuteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss möge darüber beraten und entscheiden.

Anlagen

Anlage

Schreiben Kreisverwaltung 27.05.2021

TOP Ö 2.1

GEPLANTE TEILUNG
GRUNDSTÜCK

EICHENSTRASSE 28

ORT
EICHENSTRASSE 28
66849 LANDSTUHL
FLST.NR.
1585/32

FLST.NR.

BAUVORANFRAGE

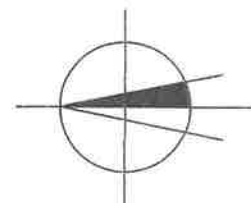
PLANUNGSPHASE

PLANTINHALI

PLAN NR.

100

LAGEPLAN



LAGEPLAN M 1 : 1000

geplantes EFH
Eichenstr. 28

Kiefernstraße

[illegible]



Kiefernstr. 11

Eichenstr. 28

TOP Ö 2.1

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern

Stadt Landstuhl
über Verbandsgemeindeverwaltung
z. Hd. Frau Dregert
Kaiserstraße 49

66849 Landstuhl

Landkreis
Kaiserslautern



Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Unser Zeichen
(bei Antwort angeben)
5.1/5212/BV.Nr.
2021/5020/5/022/VA

Auskunft erteilt
Frau Faber

Telefon 0631/
7105-371 Mo-Fr
vormittags
Fax: 7105-370
annette.faber@kaiserslautern-kreis.de

Zimmer
507

Datum
27.05.2021

Bauvorhaben: Grundstücksteilung und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
in: 66849 Landstuhl, Eichenstraße 28
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr. : 1585/32
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dregert,

Herr hat mit Bauantragsformular am 05.03.2021 eine Bauvoranfrage eingereicht. Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die Teilung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1585/32 der Gemarkung Landstuhl, Eichenstraße 28, 66849 Landstuhl sowie die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden. Der Bauvoranfrage lagen von Architektin erstellte Planunterlagen bei, aus denen die Teilung, der Bestand sowie die sich nach Teilung ergebenden Flächen und die vorgesehenen Fläche für die Errichtung des Einfamilienwohnhauses ersichtlich sind.

Zu dieser Bauvoranfrage hat die Stadt Landstuhl in der Sitzung des Stadtrates am 14.04.2021 das Einvernehmen i. S. v. § 36 BauGB versagt.

Als Begründung wurde angeführt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Meinung der Stadt Landstuhl nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Trotz des fehlenden Bebauungsplanes ist die Bebauung in der Kiefern- und Eichenstraße durch einheitliche Größe und Position klar strukturiert. Eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers würde das Straßenbild stören.

Die Stellungnahme der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl ging der unteren Landesplanungsbehörde nach einem Telefonat am 20.05.2021 zu.

Postanschrift
Lauterstr. 8
67657 Kaiserslautern

Öffnungszeiten
Lauterstr. 8, 67657 Kaiserslautern
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Do 08.00 - 12.00 + 13.30 - 18.00 Uhr

Telefon
0631/7105-0
Telefax
0631/7105-474

Internet
www.kaiserslautern-kreis.de
E-Mail
info@kaiserslautern-kreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Kaiserslautern
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68
BIC MALADE51KLK
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

Nach dieser beabsichtigt der Antragsteller, das o. g. Grundstück zu teilen und auf dem neu entstandenen Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (ein- bis zweigeschossig) zu errichten.

Eine Prüfung der eingereichten Bauunterlagen in bauplanungsrechtlicher Sicht (§ 34 BauGB) ergab folgende Einschätzung:

1. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) gemäß BauNVO wird eingehalten.
2. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen im allgemeinen Wohngebiet) wird eingehalten
3. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erst nach Einreichung der Bauunterlagen genau geprüft werden
4. Die Erschließung ist gesichert
5. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt

Prüfungsgegenstand der Bauvoranfrage ist die Frage, ob sich das Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Die Frage des Einfügens bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich anhand der eingereichten Unterlagen beurteilen und den vorgelegten Planunterlagen entnehmen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend mangels des Vorhandenseins eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen Art der baulichen Nutzung (= ein- bis zweigeschossiges Einfamilienhaus) und Bauweise (= offene Bauweise) sind hier eindeutig gegeben. Ob sich das Wohnhaus bzgl. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, ist eine weitere Tatbestandsvoraussetzung, die im Rahmen dieser Bauvoranfrage zu prüfen ist. Es muss daher in der näheren Umgebung in der in etwa gleichen Bebauungstiefe vergleichbare Wohngebäude geben. Dies ist hier eindeutig der Fall. Damit ist auch diese Tatbestandsvoraussetzung gegeben.

Damit sind nach unserer Auffassung drei der vier für das Einfügen i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen gegeben. Die Erschließung ist im Übrigen auch gesichert.

Somit sind die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB erfüllt.

Der genannten Meinung, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers das Straßenbild stören würde, kann insofern nicht gefolgt werden, als dass aus unserer Sicht eine Regelung in einem Bebauungsplanes zu treffen und zu begründen wäre. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht beschlossen.

Als untere Bauaufsichtsbehörde sind wir nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass sich das beantragte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nut-

zung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Insofern beabsichtigen wir vorliegend unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. § 71 LBauO zu ersetzen.

Gem. § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO ist die Gemeinde vor dieser Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Wir geben der Stadt Landstuhl bis zum **02.07.2021** Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtrat zu behandeln und uns das Ergebnis der Beratung mitzuteilen. Sollte die Stadt Landstuhl aber weiterhin an der Versagung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ohne eine weitergehende stichhaltige Begründung festhalten, werden wir aufgrund des § 71 LBauO den beantragten Bauvorbescheid trotzdem erteilen und dabei unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das Einvernehmen ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Faber)

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauvoranfrage Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Kiefernstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 12 /21

Baustelle: Kiefernstraße 11, 66849 Landstuhl

Projekt: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Grundstücksteilung

Baugeb. gem. BauNV WA **Plan-Nr.** 1585/34

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

Das Baugesuch wurde in der Bauausschusssitzung der Stadt Landstuhl am 13.04.21 behandelt und abgelehnt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass das beantragte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgrenze, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Insofern beabsichtigt die Kreisverwaltung unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. §71 LBauO zu ersetzen (siehe Schreiben v. 02.06.2021 im Anhang)

Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO gibt die UBA der Stadt Landstuhl Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtgremium zu behandeln und das Ergebnis der UBA mitzuteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss möge darüber beraten und entscheiden.

Anlagen

Anlage

Schreiben Kreisverwaltung 02.06.2021

TOP Ö 2.2

BAUMASSNAHME

GEPLANTE TEILUNG
GRUNDSTÜCK
KIEFERNSTRASSE 11

OBJ.NR.

ORT
KIEFERNSTRASSE 11
66849 LANDSTUHL
FLST.NR. 1585/34

BAUVORANFRAGE

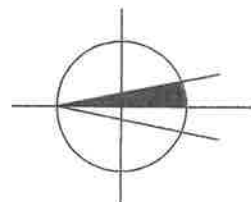
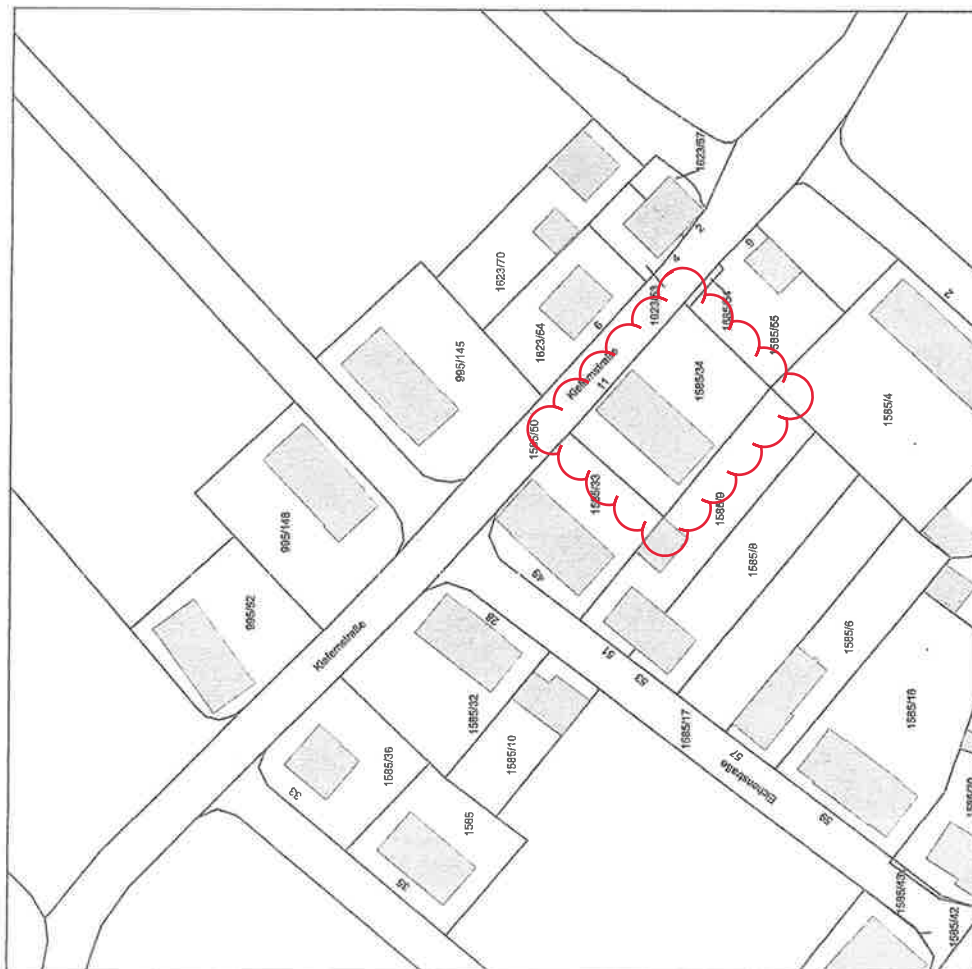
PLANUNGSPHASE

PLAN NR.

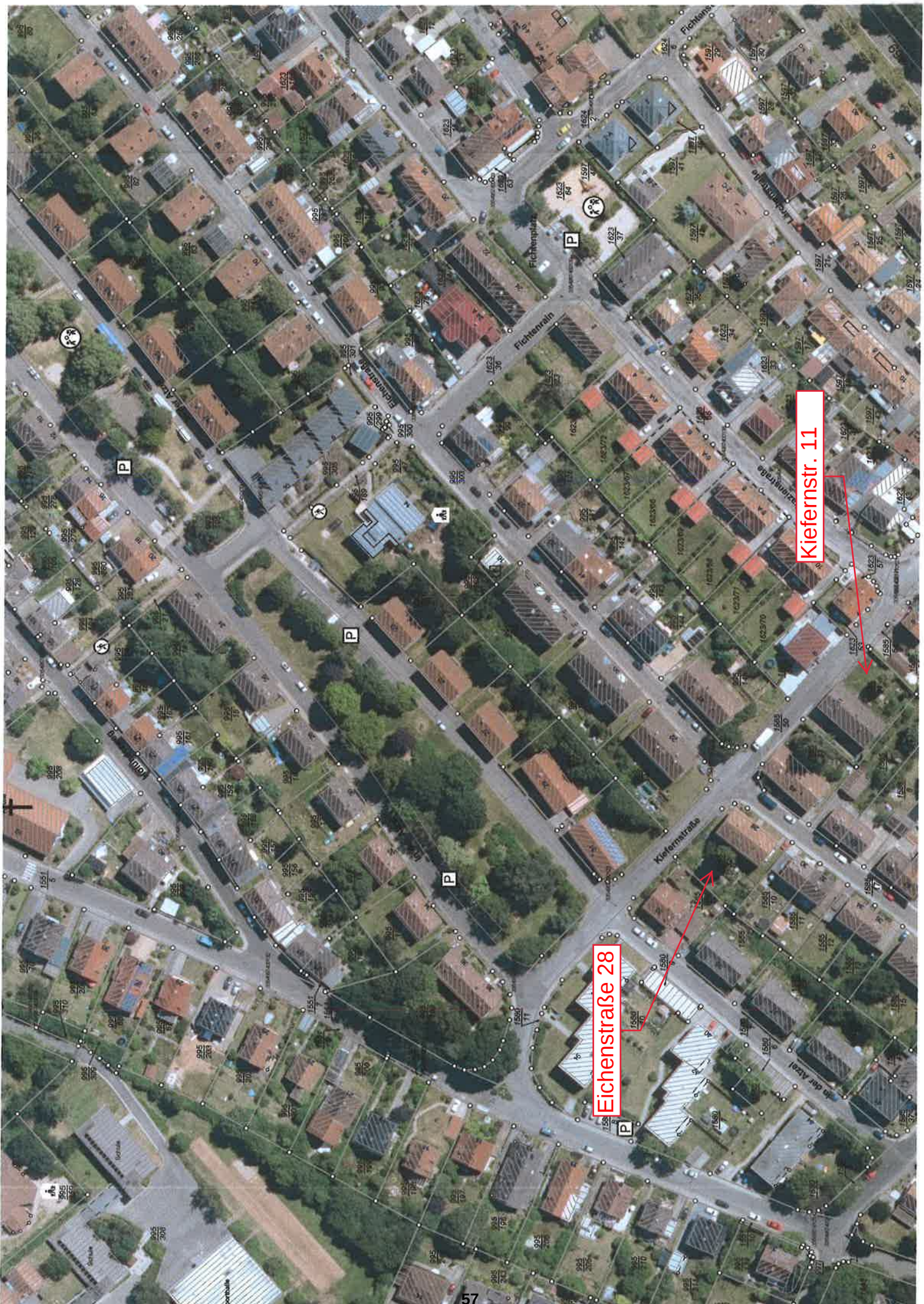
100

PLANINHALT

LAGEPLAN



LAGEPLAN M 1 : 1000



Kiefernstr. 11

Eichenstraße 28

TOP Ö 2.2

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern

Stadt Landstuhl
über Verbandsgemeindeverwaltung
z. Hd. Frau Dregert
Kaiserstraße 49

66849 Landstuhl



Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen (bei Antwort angeben) 5.1/5212/BV.Nr. 2021/5020/5/022/VA	Auskunft erteilt Frau Faber	Telefon 0631/ 7105-371 Mo-Fr vormittags Fax: 7105-370 annette.faber@kaiserslautern-kreis.de	Zimmer 507	Datum 02.06.2021
---------------------------------------	---	--------------------------------	--	---------------	---------------------

Bauvorhaben: Grundstücksteilung und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
in: 66849 Landstuhl, Eichenstraße 28
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 1585/32
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dregert,

Herr hat mit Bauantragsformular am 05.03.2021 eine Bauvoranfrage eingereicht. Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die Teilung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1585/34 der Gemarkung Landstuhl, Kiefernstraße 11, 66849 Landstuhl sowie die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden. Der Bauvoranfrage lagen von Architektin erstellte Planunterlagen bei, aus denen die Teilung, der Bestand sowie die sich nach Teilung ergebenden Flächen und die vorgesehenen Fläche für die Errichtung des Einfamilienwohnhauses ersichtlich sind.

Zu dieser Bauvoranfrage hat die Stadt Landstuhl in der Sitzung des Stadtrates am 14.04.2021 das Einvernehmen i. S. v. § 36 BauGB versagt.

Als Begründung wurde angeführt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Meinung der Stadt Landstuhl nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Trotz des fehlenden Bebauungsplanes ist die Bebauung in der Kiefern- und Eichenstraße durch einheitliche Größe und Position klar strukturiert. Eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers würde das Straßenbild stören.

Postanschrift
Lauterstr. 8
67657 Kaiserslautern

Öffnungszeiten
Lauterstr. 8, 67657 Kaiserslautern
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Do 08.00 - 12.00 + 13.30 - 18.00 Uhr

Telefon
0631/7105-0
Telefax
0631/7105-474

Internet
www.kaiserslautern-kreis.de
E-Mail
info@kaiserslautern-kreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Kaiserslautern
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68
BIC MALADE51KLK
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

Die Stellungnahme der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl ging der unteren Landesplanungsbehörde nach einem Telefonat am 20.05.2021 zu.

Nach dieser beabsichtigt der Antragsteller, das o. g. Grundstück zu teilen und auf dem neu entstandenen Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (ein- bis zweigeschossig) zu errichten.

Eine Prüfung der eingereichten Bauunterlagen in bauplanungsrechtlicher Sicht (§ 34 BauGB) ergab folgende Einschätzung:

1. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) gemäß BauNVO wird eingehalten.
2. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen im allgemeinen Wohngebiet) wird eingehalten
3. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erst nach Einreichung der Bauunterlagen genau geprüft werden
4. Die Erschließung ist gesichert
5. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt

Prüfungsgegenstand der Bauvoranfrage ist die Frage, ob sich das Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Die Frage des Einfügens bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich anhand der eingereichten Unterlagen beurteilen und den vorgelegten Planunterlagen entnehmen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend mangels des Vorhandenseins eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen Art der baulichen Nutzung (= ein- bis zweigeschossiges Einfamilienhaus) und Bauweise (= offene Bauweise) sind hier eindeutig gegeben. Ob sich das Wohnhaus bzgl. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, ist eine weitere Tatbestandsvoraussetzung, die im Rahmen dieser Bauvoranfrage zu prüfen ist. Es muss daher in der näheren Umgebung in der in etwa gleichen Bebauungstiefe vergleichbare Wohngebäude geben. Dies ist hier eindeutig der Fall. Damit ist auch diese Tatbestandsvoraussetzung gegeben.

Damit sind nach unserer Auffassung drei der vier für das Einfügen i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen gegeben. Die Erschließung ist im Übrigen auch gesichert.

Somit sind die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB erfüllt.

Der genannten Meinung, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers das Straßenbild stören würde, kann insofern nicht gefolgt werden, als dass aus unserer Sicht eine Regelung in einem Bebauungsplan zu treffen und zu begründen wäre. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht beschlossen.

Als untere Bauaufsichtsbehörde sind wir nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass sich das beantragte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Insofern beabsichtigen wir, vorliegend unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. § 71 LBauO zu ersetzen.

Gem. § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO ist die Gemeinde vor dieser Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Wir geben der Stadt Landstuhl bis zum **02.07.2021** Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtrat zu behandeln und uns das Ergebnis der Beratung mitzuteilen. Sollte die Stadt Landstuhl aber weiterhin an der Versagung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ohne eine weitergehende stichhaltige Begründung festhalten, werden wir aufgrund des § 71 LBauO den beantragten Bauvorbescheid trotzdem erteilen und dabei unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das Einvernehmen ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Faber)

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2021	

Bauvoranfrage_Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes_Kaiserstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 40 /21

Baustelle: Kaiserstraße 88, 66849 Landstuhl

Projekt: Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 1869/2

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 / <u>keine</u> |

Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes. Es ist geplant, an das bestehende Wohnhaus (2-geschossig) einen 2-geschossigen Anbau mit Balkon, verbunden durch einen Zwischenwohntrakt zu errichten. Dadurch sollen die bestehenden Wohnungen flächenmäßig erweitert werden.

Der Zwischenwohntrakt soll mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Anlage

TOP Ö 2.3



BAUVORANFRAGE

PROJEKT: ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN WOHNGEBÄUDES

ÜBERSICHTSLAGEPLAN