



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bauherr

Stadtverwaltung, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

Postzustellungsurkunde

Eheleute
Aysen und Ahmet Aydin
Breite Straße 60
67067 Ludwigshafen

Dezernat: Bau, Umwelt u. Verkehr, WBL
Bereich: Bauaufsicht

Verwaltungsgebäude: Rathaus
Zimmer-Nr.: 301
Auskunft erteilt: Frau Rivinius
Telefon: 0621 504- 3191
Zentrale: 0621 504-0
Telefax: 0621 504-3796
Internet: <http://www.ludwigshafen.de>
E-mail: sandra.rivinius@ludwigshafen.de

Öffnungs- und Sprechzeiten:

Montag: 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr
Donnerstag: 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-172014

Ludwigshafen am Rhein,
21.12.2011

Aktenzeichen: 1535-11

Grundstück: Ludwigshafen, Hintergasse 63
Gemarkung: Maudach
Flurstück: 1164/5

Bauantrag: **Errichtung eines Wohnhauses**

Sehr geehrte Frau Aydin, sehr geehrter Herr Aydin,

zu Ihrem Bauantrag erlässt die Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein als Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß den §§ 58 bis 60 und 66 bis 70 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) folgenden

BESCHIED

1. Die Baugenehmigung zu Ihrer Bauabsicht wird nach Prüfung der Unterlagen versagt.
2. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung:

- I. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34(2) BauGB i.V.m. §4 BauNVO, weil es keinen wirksamen Bebauungsplan für das Gebiet des beantragten Neubaustandes gibt.
Danach ist die beantragte Wohnnutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Die Stellung des beantragten Baukörpers ist von dem Umstand geprägt, dass die vordere Bauflicht zur Hintergasse 5.72m/6.50m (Schräge) zurückgesetzt werden soll. Im östlichen Teil der Hintergasse (südl. Strassenseite) stehen die Gebäude ohne Abstand unmittelbar vorne an der Strasse, in dem dem beantragten Vorhaben näher zugewandten westlichen Teil der Hintergasse (Nr.47-57) verläuft die vordere Bauflicht um bis max. 3.31m zurückversetzt.

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse 166 (BLZ 545 500 10)
Landeszentralbank 54 501 700 (BLZ 545 000 00)
Postbank 690-671 (BLZ 545 100 67)
Bank für Gemeinwirtschaft 1007 359 300 (BLZ 670 101 11)
Volksbank 1195 700 (BLZ 545 900 00)

Bayer. Hypoth. u. Wechselbank 5 500 205 454 (BLZ 545 200 71)
Bayer. Vereinsbank 813 028 (BLZ 545 201 94)
Castell-Bank 03001 818 (BLZ 545 300 01)
Commerzbank 200 320 000 (BLZ 545 400 33)

Raiffeisenbank 21 504 (BLZ 545 603 20)
Deutsche Bank 0264 101 (BLZ 545 700 94)
Dresdner Bank 102 262 900 (BLZ 545 800 20)
Kreissparkasse 7 005 (BLZ 545 501 20)

Lediglich bei dem Wohngebäude Nr. 59 beträgt der Abstand 5.00m/5.62m.

Gebietsprägend ist bei Ausblendung des als Fremdkörper wirkenden Wohngebäudes Nr. 59 deshalb ein Abstand der Gebäudevorderseite zur Hintergasse, der zwischen 1.70m und 3.31m liegt. Eine Zurückversetzung des Wohngebäudes um beantragte 5.72m/6.50m fügt sich in das Straßenbild der Südseite der Hintergasse nicht ein und ist planungsrechtlich unzulässig.

- II. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird wesentlich von der Frage bestimmt, ob die beantragte beidseitige Grenzbebauung genehmigungsfähig ist.
- 1) Nach §8(1) S.1 LBauO sind vor Außenwänden oberirdischer Gebäude grundsätzlich Abstandsflächen freizuhalten.
 - 2) Abstandsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor den Außenwänden nicht erforderlich, wenn das Gebäude
 1. gem. §8(1) S.2 Nr.1 LBauO nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder
 2. gem. §8(1) S.2 Nr.2 LBauO ohne Grenzabstand gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist (Baulast), dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

zu Nr.1:

Eine zwingende Grenzbebauung wäre im vorliegenden Fall nur dann möglich, wenn die Bebauung der näheren Umgebung von beidseitiger Grenzbebauung geprägt wäre, und wenn sich ein Vorhaben mit Grenzabstand nicht einfügen würde, weil es einen Fremdkörper darstellen würde.

Im vorliegenden Fall ist die nähere Umgebung zwischen Schelmenzeile und Breite Strasse aber ganz überwiegend durch verschiedene Formen der offenen Bauweise (Haus-Hof Bauweise, Doppelhäuser, wenige freistehende Gebäude, wenige kleine Hausgruppen unter 50m Gesamtlänge) geprägt.

Wenige vorhandene, beidseitig grenzständige Gebäude wurden mit Nachbarzustimmung einvernehmlich errichtet, weil die Grundstücke schmal geschnitten waren, oder weil bei der Haus-Hof Bauweise rückwärtige beidseits grenzständige Anbauten großzügigere Wohnverhältnisse bieten sollten.

Diese wenigen Beispiele mit beidseitiger Grenzbebauung haben aber Ausnahmecharakter und können nicht zur Anwendbarkeit des § 8(1) S.2 Nr.1 LBauO führen.

zu Nr.2:

Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück Breite Str. 58 ist ein beidseitig, grenzständig stehendes Wohngebäude vorhanden. Dieses steht mittig im Grundstück und hat weder einen städtebaulichen Bezug zur Bebauung in der Breite Strasse noch in der Hintergasse.

Es steht aber nicht „innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen“, was schon aus diesem Grund die Anwendung der §8(1) S.2 Nr.2 LBauO ausschließt.

Infolge eines vorhandenen Fensters in der zu den Antragsstellern stehenden Seitenwand dieses mitigen Gebäudes könnte dort tatsächlich nicht angebaut werden.

Darüber hinaus fehlt es an einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast.

Deshalb scheidet auch §8(1) S.2 Nr.2 LBauO hier als Genehmigungsgrundlage aus.

- 3) Geprüft wurde im vorliegenden Fall auch die Regelung des §8(1) S.3 LBauO. Diese setzt voraus, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden muss, aber auf dem Nachbargrundstück „innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden ist.

Dann kann zugelassen oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Mit dem Wohngebäude Breite Strasse 58, das langjährig beidseits grenzständig auf dem Nachbargrundstück vorhanden ist, gibt es zunächst eine benachbarte Bebauung, die nicht mit den prägenden Merkmalen der näheren Umgebung der offenen Bauweise übereinstimmt.

Dieses Gebäude wurde offenbar wegen der Schmalheit des Grundstückes im Jahre 1958 beidseits grenzständig genehmigt.

Dieser Bauweise hatten die damaligen Nachbarn zugestimmt.

Zur Vermeidung von Belichtungsnighteilen für diese beiden Nachbarn (Breite Strasse 56a und Breite Strasse 60) wurde es in die Mitte des Grundstückes gebaut.

Damals rechnete wohl noch niemand damit, dass später auch noch Gebäude auf der anderen, nördlichen Grundstücksseite, die von der Hintergasse her erschlossen ist, errichtet werden würden und dass durch diese ungünstige Mittellage Neubauten erschweren würden.

Jedenfalls ist das Nachbargebäude Breite Strasse 58 mit dieser einmaligen Mittellage ohne städtebaulichen Zusammenhang mit den jeweiligen Bebauungen an der Breiten Strasse und an der Hintergasse.

Damit liegt dieser Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und macht §8(1) S.3 LBauO unanwendbar.

Auch auf anderen Grundstücken der näheren Umgebung im Bereich der nach Westen kürzer zulauenden Grundstücke zwischen Hintergasse und Breite Strasse könnte kein Gebäude in einer solchen Mittellage tatsächlich mehr errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen sind beidseits an der Hintergasse und der Breiten Strasse nur die jeweils zur Strassenseite hin orientierten vorderen Bereiche, wie sie auf den anderen Grundstücken der näheren Umgebung bereits bebaut sind.

Im vorliegenden Fall ist der Mittelbereich zwischen den beiden Wohnstrassen deshalb keine überbaubare Grundstücksfläche.

Die Nichtanwendbarkeit des Satzes 3 führt dazu, dass auf dem Grundstück der Antragsteller dort im mittleren nicht überbaubaren Bereich kein grenzständiger Neubau zum Gebäude Breite Strasse Nr. 58 zulässig ist.

Möglich ist nur eine Bebauung im vorderen Bereich an der Hintergasse. Dort wird die überbaubare Fläche bestimmt durch die in dem Strassenverlauf realisierten Bebauungen.

In dieser bebaubaren Fläche gilt § 8(1) S.3 LBauO nicht, sodass dort zum Nachbarn Breite Strasse Nr. 58 nur nach Maßgabe der dort geltenden offenen Bauweise mit Abstandsfläche gebaut werden darf.

Diese Abstandsfläche vermeidet gleichzeitig die Nachteile der beantragten Grenzständigkeit mit eingeschränkter Belichtung/ Besonnung für die Nachbarn Breite Str. Nr. 58, weswegen dieser auch seine Zustimmung verweigert hatte.

Wir empfehlen Ihnen, den Standort Ihres geplanten Neubaus nach der vorstehenden Begründung zu ändern und möglichst auch eine nochmalige Abstimmung mit dem Nachbarn Breite Strasse 62 durchzuführen.

Einen Plansatz geben wir anliegend zurück, während die restlichen Unterlagen bei unseren Akten verbleiben.

Die für diesen Bescheid angefallenen Gebühren und Auslagen können Sie der beiliegenden Kostenfestsetzung entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Stadtverwaltung erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, ist es zweckmäßig, das Aktenzeichen dieses Bescheides anzugeben und nach Möglichkeit einen Durchschlag bzw. eine Zweitschrift des Widerspruchsschreibens beizufügen. Wird der Widerspruch zur Niederschrift erhoben, so kann dies bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses im Rathaus, Rathausplatz 20, Zimmer 1416 im 14. OG, oder beim Bereich Bauaufsicht, Rathausplatz 20, Zimmer 301 im 3. OG geschehen.

Hinweis:

Der Widerspruch durch einfache E-Mail genügt dem Schriftformerfordernis nicht, da diese keine ausreichend sichere Gewähr für die Identifizierbarkeit des Absenders bietet. Der Widerspruch durch E-Mail ist nur unter den Voraussetzungen des § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz zulässig. Danach ist erforderlich, dass die Behörde einen elektronischen Zugang eröffnet hat und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist. Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat einen solchen Zugang für die Entgegennahme rechtswirksamer elektronischer Post gegenwärtig nicht eröffnet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Flockert
Leiter der Bauaufsichtsbehörde

**Anlage:**

- Plansatz
- Gebührenbescheid
- Kostenfestsetzung