



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 01.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau und Aufstockung einer Doppelhaushälfte;  
Brunnengasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 2649/5; hier: Gemeindliches  
Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für zum Umbau und Aufstockung einer Doppelhaushälfte sowie die Errichtung einer Doppelgarage in der Brunnengasse in Eppstein, Flurstück-Nr.: 2649/5 in der vorgelegten Form erteilt.

**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"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

**Begründung:**

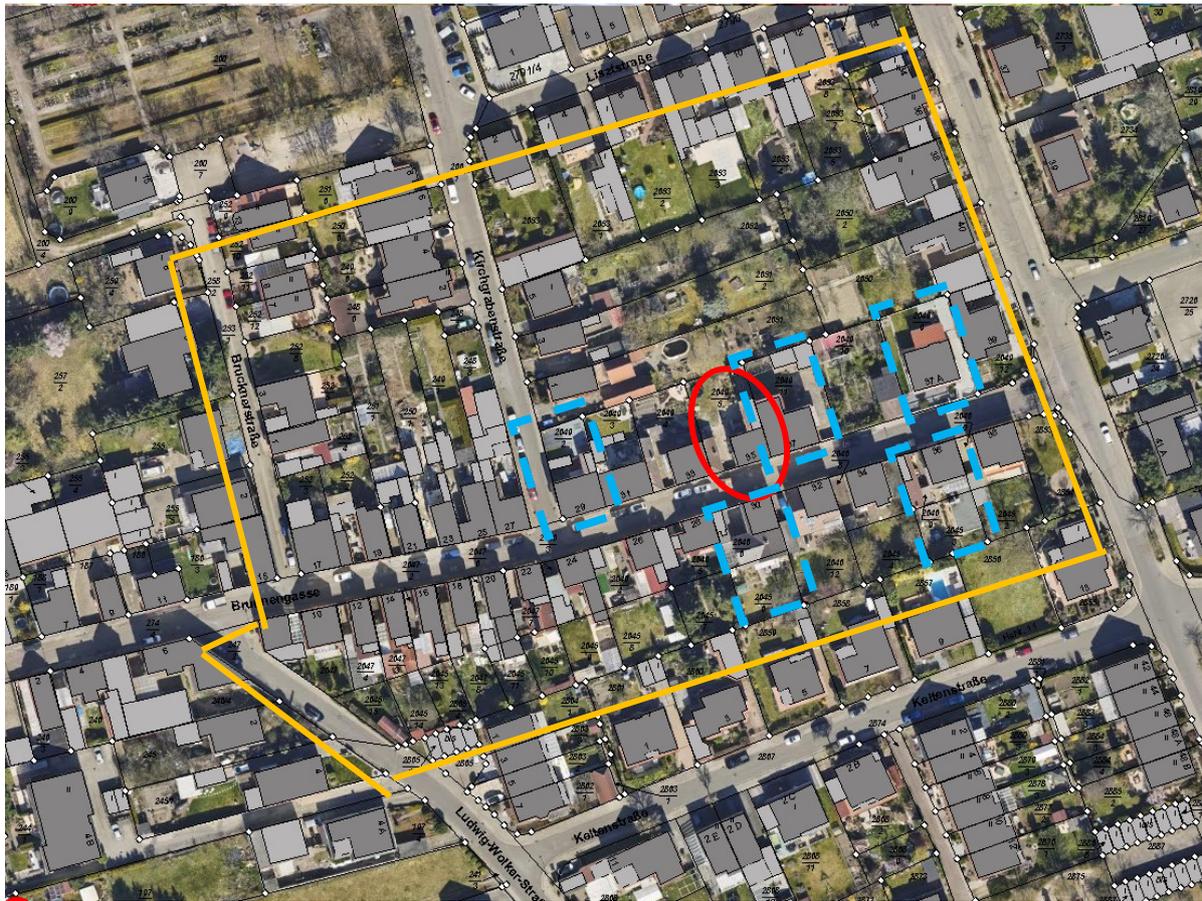
Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2649/5 in der Brunnengasse in Eppstein eine Doppelhaushälfte umbauen, aufstocken und eine Doppelgarage errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich den bestehenden grenzständigen Anbau geringfügig umzubauen, die Grundfläche sowie die Höhe bleiben unverändert. Zudem soll das bestehende Vorderhaus um einen Kniestock erhöht werden um den Dachboden als Wohnraum umzunutzen. Die an der südlichen Grundstücksgrenze bestehende Nebenanlage soll zurückgebaut werden und eine Doppelgaragen in den Abmessungen 6,86 m<sup>2</sup> x 6,99 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.



○ Bereich des Vorhabens

Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung ———

Vorprägende Vorhaben





○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Brunnengasse Nrn. 10 bis 39.

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

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Höhe der geplanten Aufstockung des Hauptkörpers, der Geschossigkeit sowie der neu überbauten Fläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 221,50 m<sup>2</sup> vor (Flurstück Nr. 2649/11, Nr. 2649/9 und Nr. 2646/6).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 157,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder. Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 8,775 m und 6,225 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen von bis zu 11,50 m Firsthöhe und Traufhöhe 7,00 m (Flurstück Nr. 2649/11, Nr. 2646/6, Nr. 2646/9 und 2645/3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die Bautiefen des Wohnhauses bleiben unverändert. Hinsichtlich der Garage ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 25,00 m in der näheren Umgebung vorhanden (Flurstück 2649/11, Nr. 2649/2, Nr. 2649/9). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt mit 12,50 m somit im Rahmen. Des Weiteren finden sich in der näheren Umgebung mehrere Doppelgaragen wieder. Somit ist die Garage genehmigungsfähig.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Die Bauweise bleibt gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Brunnengasse gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 22.08.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 22.12.2022 ging ein Nachweis hinsichtlich der gemäß LBauO geforderten zulässigen Höhe von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt