



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhausanbaus; Freie-Turner-Platz,  
Flurstück-Nr.: 3995; 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 zur Errichtung eines Wohnhausanbaus und einer Aufstockung im Freie-Turner-Platz, Flurstück-Nr.: 3995 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:**

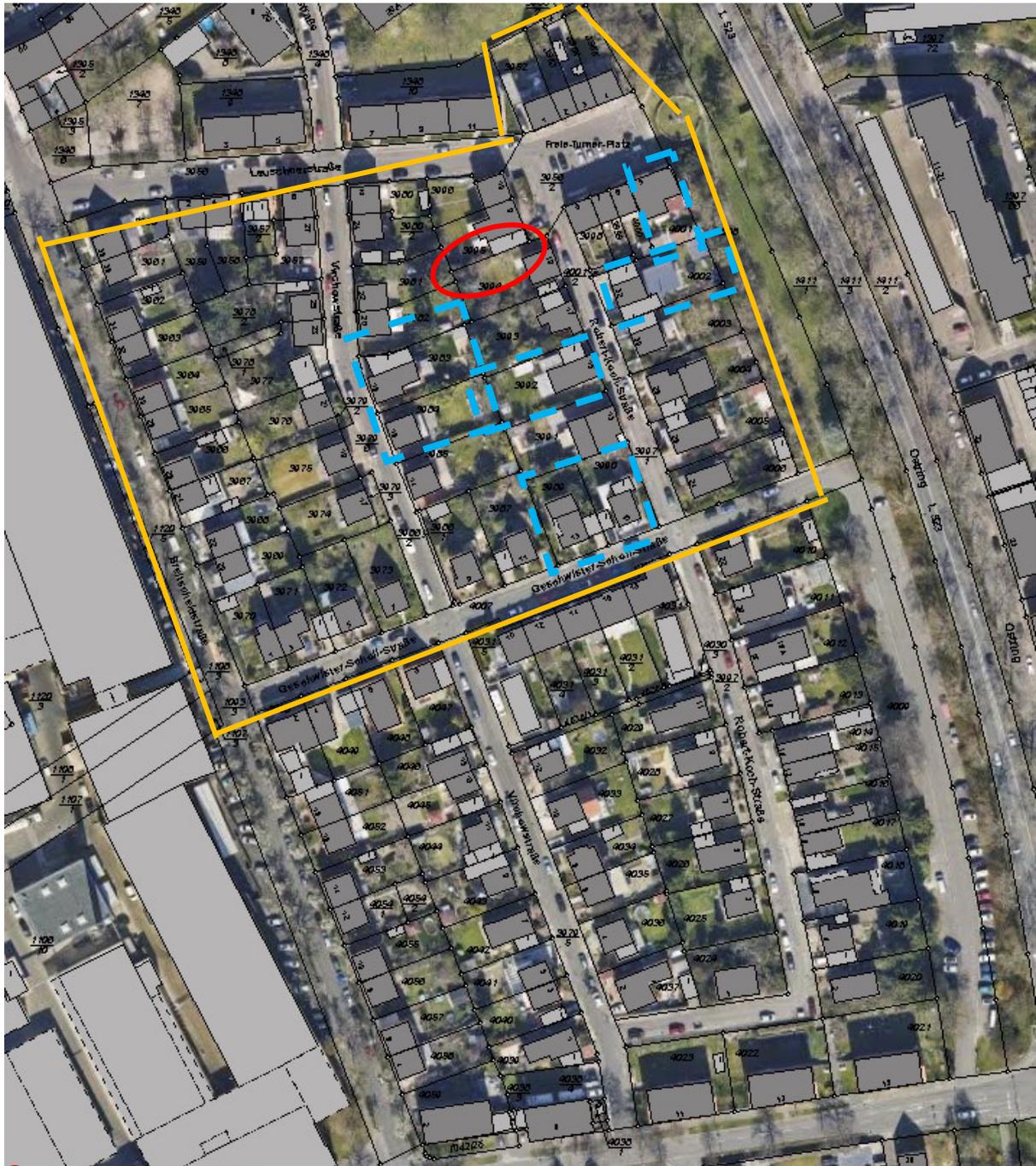
Der Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 3995 im Freie-Turner-Platz einen Anbau und Balkone errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, im straßenabgewandten Grundstücksbereich einen grenzständigen Anbau über drei Geschosse und dem Dachgeschoss in den Abmessungen 3,00 m x 4,50 m zu errichten. Zudem sollen jeweils Balkone in allen Geschossen in den Abmessungen 7,50 m x 2,625 m 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.

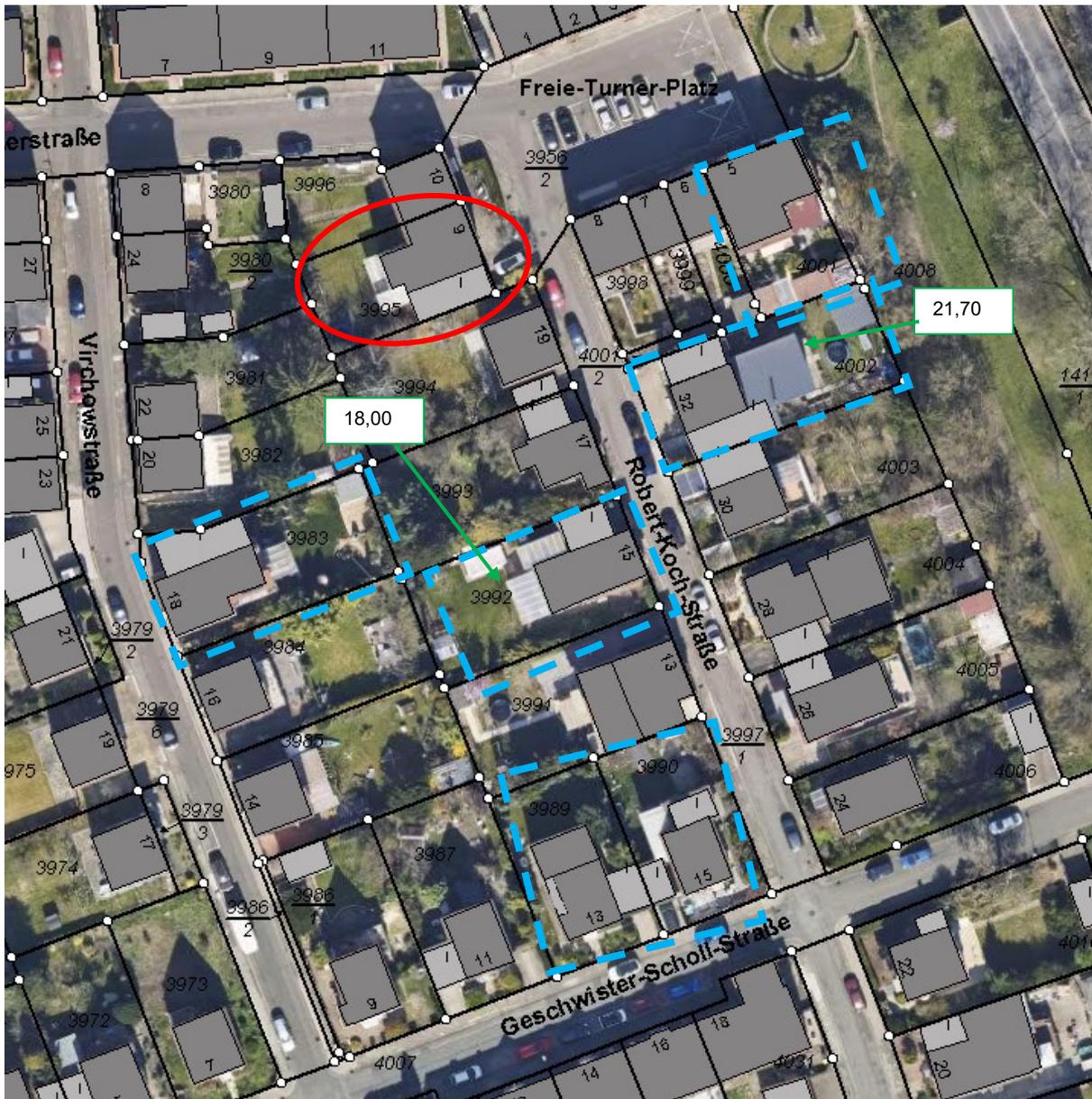
Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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** ———

**Vorrägende Vorhaben** - - - - -



○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben

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

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den Freie-Turner-Platz, sowie der beidseitige Straßenverlauf der Robert-Koch-Straße und die weiter an das Straßen Geviert angrenzenden Straßenabschnitte der Geschwister-Scholl-Straße und die Virchowstraße.

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.

Wie nachstehend aufgeführt liegt der geplante Anbau mit Balkonen hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe im Rahmen der näheren Umgebung. Zudem fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise in die nähere Umgebung ein und ist somit genehmigungsfähig ist.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 221,50 m<sup>2</sup> vor (Flurstück Nr. 4001, Nr. 4002, Nr. 3991, Nr. 3992 und Nr. 3983).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 157,90 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Der geplante Anbau liegt hinsichtlich der Höhe unter der Bestandshöhe des Hauptkörpers. Auch die Geschossigkeit richtet sich mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss an die bestehenden Geschossigkeit des Wohnhauses. Des Weiteren finden sich in der näheren Umgebung vorprägende First- und Traufhöhen sowie der Geschossigkeit wieder (Flurstück Nr. 3980, Nr. 3980/2, Nr. 3996, Nr. 3982 und Nr. 3982).

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

In der näheren Umgebung sind Bautiefen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von bis zu 21,70 m vorhanden (Flurstück Nr. 4002, Nr. 9383, Nr. 3992 und Nr. 3989). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt mit 15,185 m somit im Rahmen. Somit ist der geplante Anbau genehmigungsfähig.

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

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Freie-Turner-Platz 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 18.08.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Mit Schreiben vom 28.09.2022 wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Bautiefe nicht genehmigungsfähig ist. Nach erneuter Prüfung der Sachlage und der Berücksichtigung einer gemäß aktueller Rechtsauffassung weiter zu fassenden näheren Umgebung gilt das Bauvorhaben als zulässig.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der baulichen Anlage
- Schnitt
- Ansichten