



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 02.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau und teilweise Aufstockung eines Wohnhauses;  
Immengärtenweg, Flomersheim, Flurstück-Nr.: 947/6; 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 teilweise Aufstockung eines Wohnhauses in dem Immengärtenweg in Flomersheim, Flurstück-Nr.: 947/6 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 947/6 in dem Immengärtenweg in Flomersheim ein Wohnhaus umbauen und teilweise aufstocken.

Hierzu stellen sie den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich den bestehenden grenzständigen Anbau um ein Geschoss aufzustocken.

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 wieder. 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.

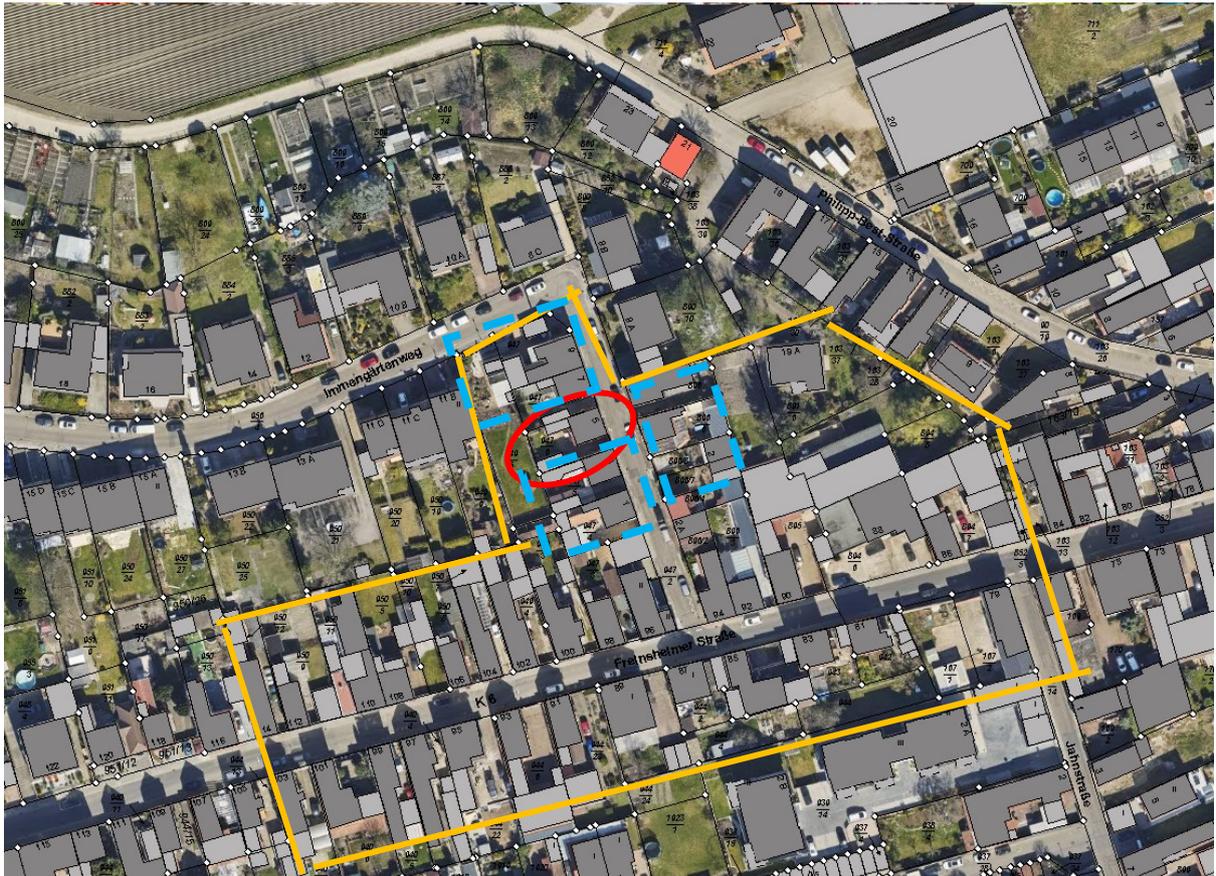


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Nähere Umgebung ———

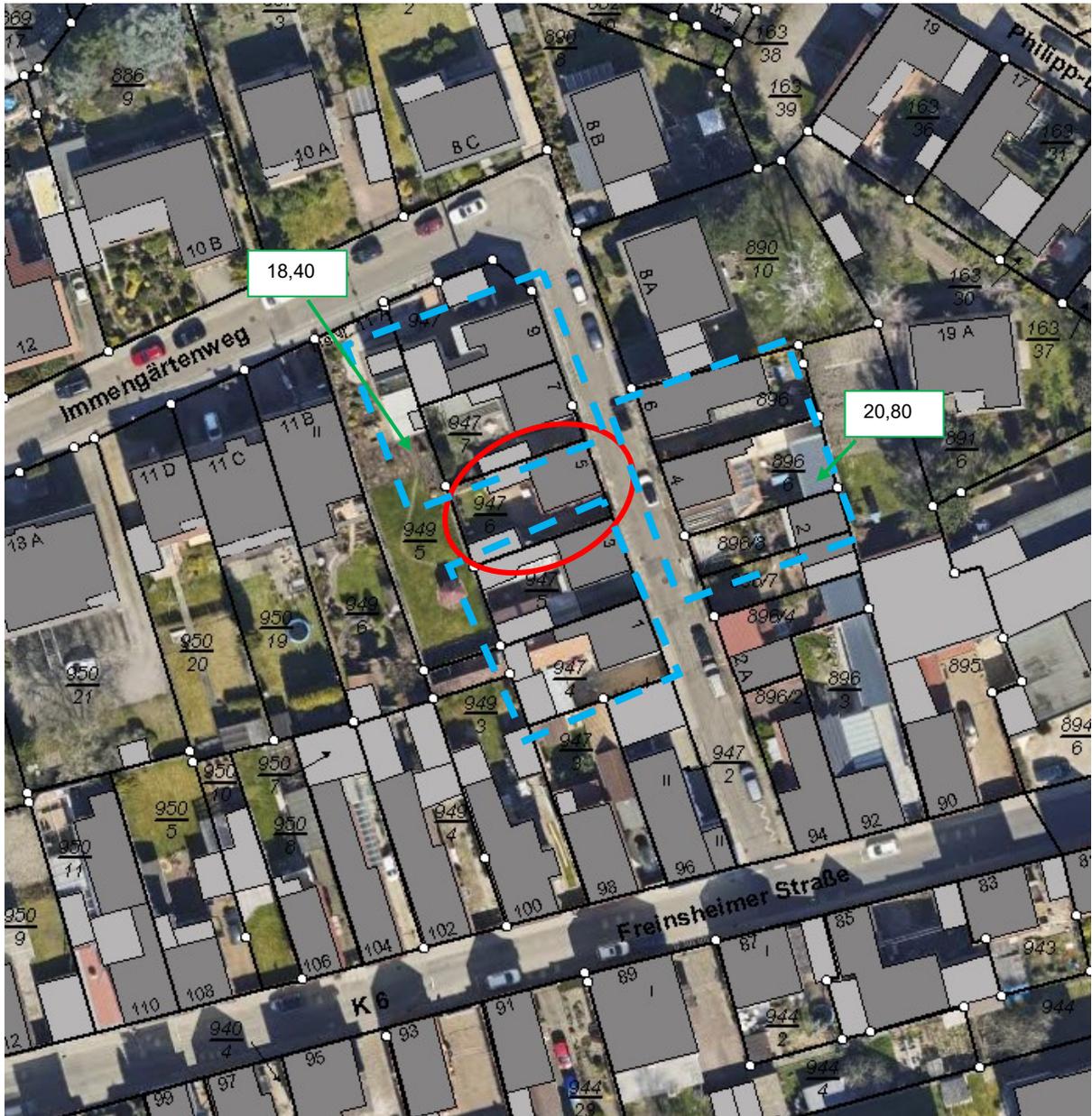


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben



Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den beidseitigen Straßenbereich des Immengärtenweges mit den Hausnummern 1- 7 und 9.

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.

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

Der geplante zweigeschossige Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich zweigeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss wieder.

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 7,059 m und 6,205 m liegt unter der First- und Traufhöhe des straßenseitigen Hauptkörpers und liegt somit ebenfalls im vorprägenden Rahmen der näheren Umgebung.

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

In der näheren Umgebung ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von bis zu 20,80 m vorzufinden (Flurstück 896/6, Nr. 947, Nr. 947/5, Nr. 896 und Nr. 947/4). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt mit 13,8950 m somit im Rahmen und ist somit 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 den Immengärtenweg 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 08.02.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Schnitt und Ansicht
- Ansichten