



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte; Schwalbenweg, Flurstück-Nr.: 3905; 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 die Erweiterung einer Doppelhaushälfte in dem Schwalbenweg, Flurstück-Nr.: 3905 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 3905 in dem Schwalbenweg eine Doppelhaushälfte erweitern.

Hierzu stellen sie den Antrag einen beidseitig grenzständigen Anbau im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses im straßenabgewandten Grundstücksbereich in den Abmessungen von ca. 10,075 m x 7,435 m zu errichten.

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 

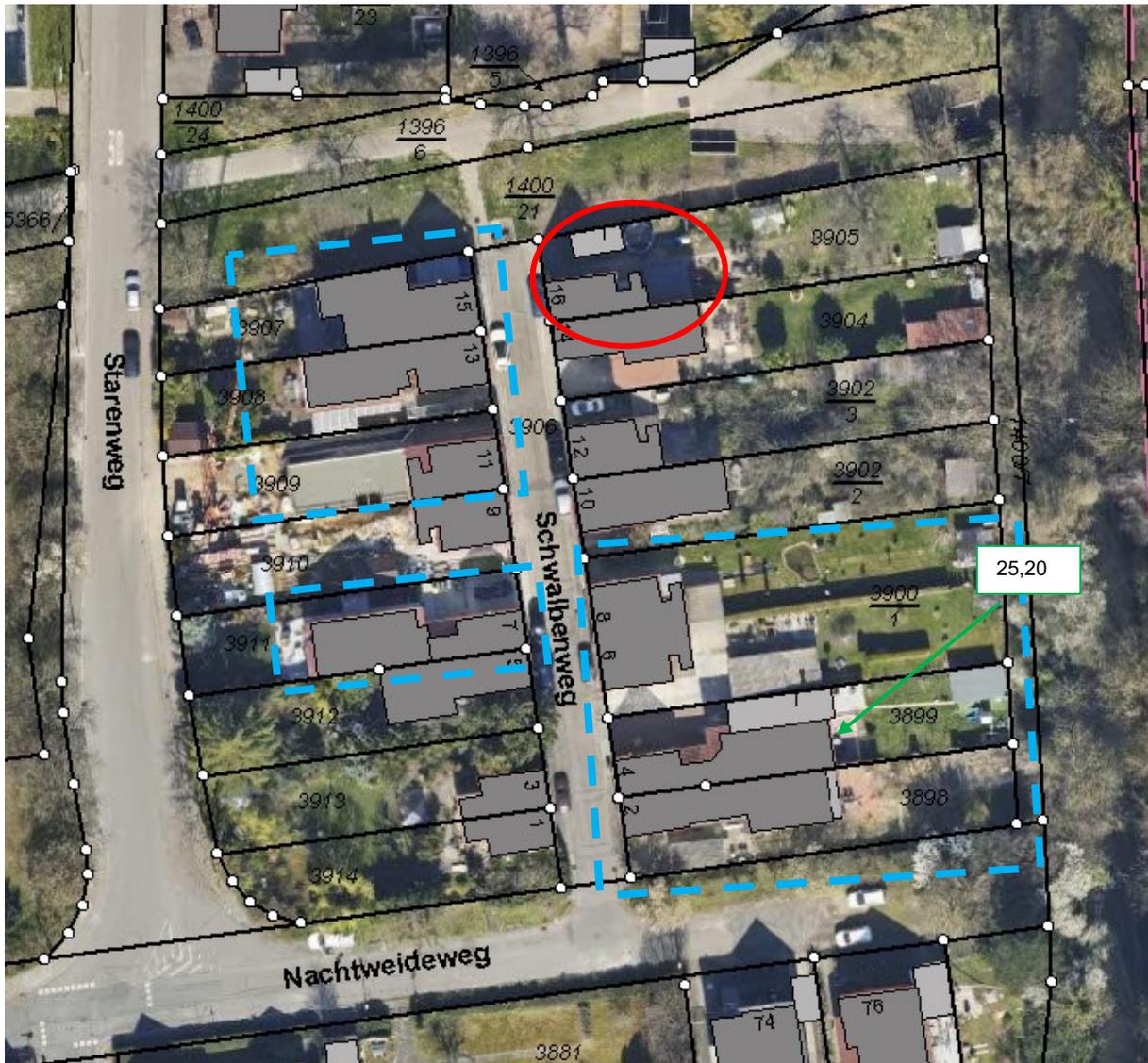


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

▬ Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den beidseitigen Straßenbereich Schwalbenweg Nrn. 1 bis 16.

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 Grundfläche, der Geschossigkeit, der geplanten Höhe sowie der überbauten Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und der Bauweise, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Es befinden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 220,00 m<sup>2</sup> (Flurstück Nr. 3900/1 und Nr. 3899).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 186,10 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Der geplante eingeschossige Anbau plus Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit einem Geschoss und einem Dachgeschoss wieder.

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 4,50 m und 3,00 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher von bis zu 10,80 m Firsthöhe und Traufhöhe 4,70 m vorzufinden ist (Flurstück Nr. 3904, Nr. 3907 und Nr. 3908)

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

Hinsichtlich der Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist in der näheren Umgebung eine Bautiefe von bis zu 25,20 m vorzufinden (Flurstück 3898, Nr. 3899, Nr. 3907, Nr. 3908 und Nr. 3909). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt mit 17,50 m somit im Rahmen.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit einseitiger und zweiseitiger Grenzbebauung. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Schwalbenweg 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 22.07.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 24.02.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Amtlicher Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Schnitt
- Ansichten