



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 WE; Virchowstraße, Fl.-St.-Nr. 1348/11, 1348/12, 1348/14**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf den Grundstücken mit den Flurstück Nummern 1348/11, 1348/12 und 1348/14 in der Virchowstraße ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in den Abmessungen 42,35 m x 12,50 m errichten. Hierzu stellen sie die konkrete Frage, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundfläche wie dargestellt möglich ist.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung 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.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>				



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

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

 Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstückflächen

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der im Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellten Straßenbereiche Virchowstraße, Leuschnerstraße, Mörscherstraße, Ostring und Breitscheidstraße (Abb. 1 gelbe Markierung).

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 einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend näher aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 830,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 1348/5, 1348/12, 1348/14, 1395/2 und 1395).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 530,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante dreigeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit drei und vier Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 1348/11, 1395, 1348/11, 1348/10, 1348/9 und 1395/2).

Die geplante Firsthöhe mit 12,00 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 12,68 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. 1348/11, 1348/14, 1348/10 und 1348/9).

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

In der näheren Umgebung befinden straßenseitig grenzständige Wohngebäude sowie Wohngebäude mit einer Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von bis zu 12,50 m wieder (Flurstücke Nr.: 1348/). Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 50,00 m (Flurstücke Nr.: 1348/11).

Das Wohnhaus soll eine Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von 5,50 m und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 46,00 m aufweisen. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Virchowstraße gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Fläche aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als zulässig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Die Bauvoranfrage ging am 15.12.2023 ein bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt