



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 07.12.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten im Amselweg

Hier: Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bauvoranfrage hinsichtlich der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohneinheiten wird nicht zugestimmt.

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 Bauherr plant in der Straße Am Kanal die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, wonach das Gebäude mit einer Gesamthöhe von 9,10 Metern, zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant ist.

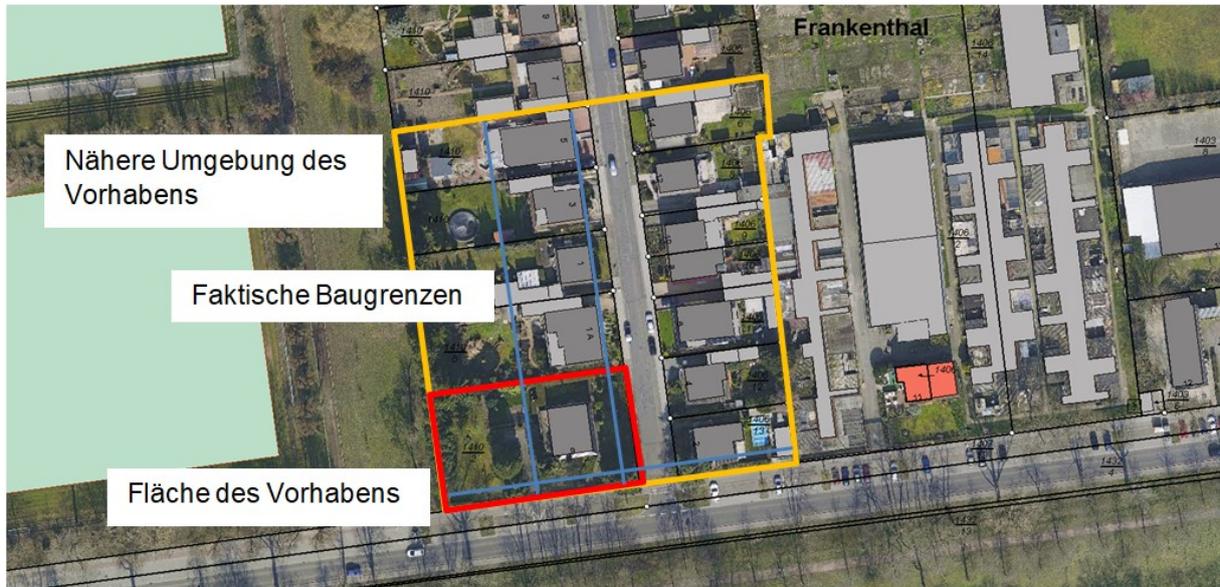
Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, so § 34 Abs. 2 BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein faktisches „Allgemeines Wohngebiet“. Die nähere Umgebung weist hier überwiegend Wohngebäude, einen Kleintierzuchtverein sowie eine Gaststätte auf.



Somit fügt sich das Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung 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.



Hausnummer	Firsthöhe	Grundfläche	Grundstücksfläche	Verhältnis zur Freifläche
Amselweg 1 A	9,2 m*	182,5 qm	1.000 qm	18,25 %
Amselweg 1	6,2 m*	71,9 qm	801 qm	9 %
Amselweg 2	9,00 m	95,9 qm	470 qm	20,4 %
Amselweg 3	7,4 m*	91,7 qm	800 qm	11,5 %
Amselweg 4	9,70 m	84,6 qm	474 qm	17,8 %
Amselweg 5	8,2 m*	182,5 qm	800 qm	22,8 %
Amselweg 6	8,10 m	128,6 qm	479 qm	26,8 %
Amselweg 8 + 10	9,6 m*	167,3 qm (91,6 + 75,7)	329 qm + 331 qm	27,8 % + 22,9 %
Amselweg 12	9,4 m*	74,5 qm	502 qm	14,8 %
Amselweg 14	9,3 m*	89,1 qm	525 qm	17 %
Bauvorhaben	9,10 m	410 qm	1.499 qm	27,35 %

* Werte aus <http://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/> (des Öfteren ungenau)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit und Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Beispielfähig können hier die Gebäude Amselweg 2 mit einer Firsthöhe von 9,00 Meter, Amselweg 4 mit einer Firsthöhe von 9,70 Meter und Amselweg 6 mit einer Firsthöhe von 8,10 Meter genannt werden, welche über zwei Geschosse und ein Dachgeschoss

verfügen. Somit fügt sich das dreigeschossige Bauvorhaben mit einer Firsthöhe von 9,10 Metern im Hinblick auf diese Kriterien ein.

Hinsichtlich der absoluten Grundfläche des Gebäudes sind hier Grundflächen von 71,9 qm (Amselweg 1) bis zu 182,5 qm (Amselweg 1 A) vorzufinden. Das Vorhaben weist eine Grundfläche von 410 qm auf und überschreitet somit den durch die Umgebung gesetzten Rahmen massiv.

Die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe stellen die von außen wahrnehmbaren Maßkriterien dar, auf welche bezüglich des Einfügens des Maßes der baulichen Nutzung vorrangig abzustellen ist. Bei einer offenen Bebauung ist zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu Grunde zu legen.¹ Hier sind 27,35 % der Grundstücksfläche überbaut. Eine ähnliche Überbauung weist der Amselweg 8 auf, jedoch handelt es sich hier um eine Doppelhaushälfte und somit um eine einseitige Grenzbebauung. Betrachtet man die nähere Umgebung des Vorhabens weiter, so bewegen sich die Verhältnisse zur Freifläche von 9 % bis 26,8 %, der Durchschnitt liegt jedoch bei 17,6 %. Somit überschreitet das geplante Bauvorhaben das durchschnittliche Verhältnis zur Freifläche der näheren Umgebung wie auch den maximalen Verhältniswert bei den Einfamilienwohnhäusern in der Umgebung (Amselweg 6 mit 26,8 %).

Die umgebende Bebauung, stellt, wie auch das Vorhaben, eine offene Bauweise dar. Das Gebäude hält die durch den Bestand vorgegebenen Baugrenzen entlang der Straße Am Kanal und dem Amselweg ein. Die rückwertigen und die straßenseitigen (Am Kanal, Amselweg) faktischen Baugrenzen des Vorhabens liegen ebenfalls im Rahmen der in der näheren Umgebung vorhandenen faktischen Baugrenzen.

Letztlich kann festgehalten werden, dass der einzuhaltende Rahmen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht eingehalten wird. „Eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, daß der gegebene Zustand (in negativer Richtung) in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird. Vorhaben, die den Rahmen überschreiten, sind regelmäßig - "sei es schon selbst oder sei es infolge der Vorbildwirkung - geeignet ..., [bodenrechtlich beachtliche] Spannungen zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen" (Urteil vom 28. Mai 1978 a.a.O. S. 386). Ein Vorhaben, das sich so auswirkt, fügt sich seiner Umgebung nicht ein.“²

§ 34 Abs. 3 a BauGB findet keine Anwendung.

Somit ist das geplante Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend ergeben sich gegen das Vorhaben bauplanungsrechtlich Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des vor-

¹ Vgl. BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 34 Rn. 40; BVerwG Ur. V. 23.3.1994 – 4 C 18.92, Rn. 7

² S. BVerwG Ur. v. 04.07.1980, Az.: BVerwG 4 C 99.77, Rn. 22

gestellten Vorhabens nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Planunterlagen