



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 04.04.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvorhaben in Studernheim, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Oggersheimer Straße Hier: Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Errichtung des geplanten Einfamilienwohnhauses in der Oggersheimer Straße in Studernheim wird gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB zugestimmt.

Die Errichtung der geplanten Garage in der Oggersheimer Straße wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich gem. § 36 i.V.m § 35 BauGB abgelehnt

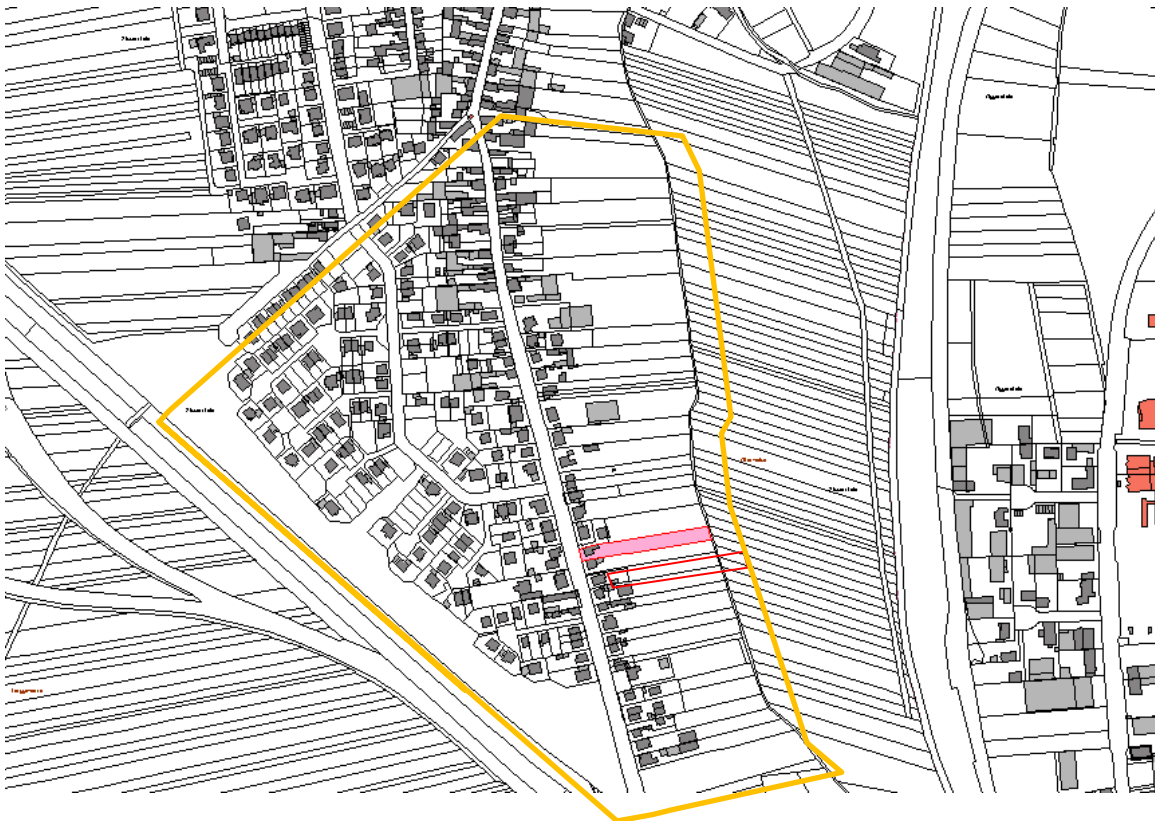
**Beratungsergebnis:**

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:**

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Oggersheimerstraße in Studernheim. In diesem Bereich existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, das Einfamilienwohnhaus liegt im Innenbereich – die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

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



Somit fügt sich das Vorhaben 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.



Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wie auch der Bauweise, fügt sich das Einfamilienwohnhaus in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch eine vordere faktische Baugrenze, die mit dem Neubau des Einfamilienhauses nicht überschritten wird. Die rückwärtige faktische Baugrenze wird durch die Gebäude der Oggersheimer Straße 73A und 81A markiert. Das geplante Einfamilienwohnhaus befindet sich innerhalb dieser Baugrenze, aus diesem Grund bestehen von Seiten der Verwaltung keine Einwände gegenüber der Errichtung des Einfamilienwohnhauses.

Die geplante Garage befindet sich teilweise im Außenbereich als auch außerhalb der oben erwähnten faktischen Baugrenze. Garagen sind im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB nicht privilegierte Vorhaben und daher auch nicht zulässig. Dies würde sich jedoch ändern, würde die Garage nach Westen innerhalb der faktischen Baugrenze verschoben werden.

### **Zusammenfassung:**

Aus Sicht der Verwaltung ist derzeit lediglich das geplante Einfamilienhaus genehmigungsfähig. Eine Genehmigung der Garage ist derzeit aufgrund ihrer Lage im Außenbereich nicht möglich.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:  
Lageplan  
Ansichten