



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 23.04.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 2489, Eppstein:  
Hier Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 34  
BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB wird für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Studernheimer Weg, Flst.-Nr. 2489 das Einvernehmen 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:**

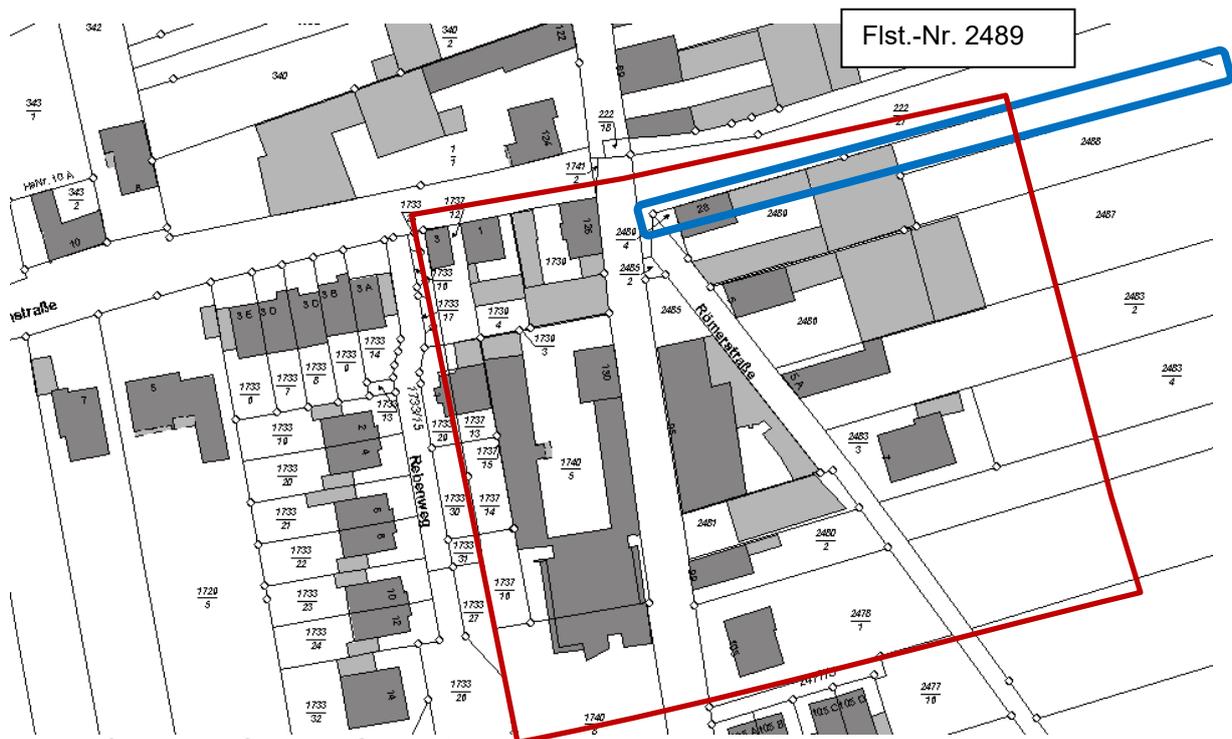
Das Flurstücks-Nr. 2489 in Eppstein liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB.

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 Mischgebiet. Die nähere Umgebung weist hier Wohngebäude, ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Typenschildern in der Römerstraße 5, ein Gewerbebetrieb Namens „Marina PC-Insider“ in der Dürkheimer Straße 95 sowie ein Verwaltungsgebäude der Vescon Holding in der Dürkheimer Straße 130 auf.



Luftbild

Quelle: Googlemaps.de



Zur Prüfung gem. § 34 BauGB bestimmter Abgrenzungsbereich

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.

Bei der Bauweise handelt es sich um eine abweichende Bauweise in Form einer seitlichen Grenzbebauung. Das Wohngebäude der Römerstraße 7 kann hier als Ausreißer betrachtet werden und wird daher nicht berücksichtigt. Das geplante Wohngebäude soll grenzständig an die Nebengebäude des Grundstückes angebaut werden und nimmt gleichzeitig in Verbindung mit diesen die in Eppstein typische Haus-Hof-Bauweise auf. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch ein bis zwei Vollgeschosse, mit seinen geplanten zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 7,28 fügt sich das Vorhaben baulich in den umliegenden Bestand ein. Dies gilt auch im Hinblick auf das geplante Verhältnis der überplanten Fläche zum Gesamtgrundstück von 3,6:1 (Grundstücksgröße = 842 m<sup>2</sup> / Versiegelte Fläche = ca. 306 m<sup>2</sup>).

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Studernheimer Weg. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wurde bereits signalisiert, dass gegen die geplante Erschließung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung steht das Vorhaben keinen öffentlichen Belangen entgegen. Daher ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zu der vorgelegten Planung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Schnitt

Anlage 3: Ansicht