



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 02.05.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Arztpraxis in der Benderstraße 34

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

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung einer Arztpraxis 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:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Benderstraße 34 das vorhandene Gebäude abzureißen und eine Arztpraxis mit zwei Vollgeschossen zu errichten. In diesem Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, das Grundstück des geplanten Vorhabens 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 BauGB 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“.



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.



Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die faktische Baugrenze hin zur Benderstraße wird überschritten. Jedoch handelt es sich hier um eine geringfügige Überschreitung somit kann hier § 23 Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommen. Hier heißt es: Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Für die faktische Baugrenze gelten dieselben Maßstäbe hinsichtlich einer zulässigen Überschreitung wie bei einer festgesetzten Baugrenze in einem Bebauungsplan.

Um einen Gebäudeteil handelt es sich dann, wenn der Vorbau insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Das Vortreten eines Gebäudeteils gilt - gem. Kommentar zum Baugesetzbuch - als geringfügig, wenn 1,50 m nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 23 Abs. 3 BauNVO erfüllt.

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

Zusammenfassend ergeben sich gegen das Vorhaben bauplanungsrechtlich keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Grundrisse und Ansichten