



Aktenzeichen: 614/Re, 612/Ma Datum: 09.08.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Anbaus an eine Doppelhaushälfte; Schwalbenweg 9, Flurstück-Nr.: 3910
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung des Anbaus an eine Doppelhaushälfte in der vorgelegten Form grundsätzlich unter der Voraussetzung erteilt, dass zum Antrag auf Baugenehmigung der Nachweis zur zulässigen überbaubaren Fläche und des Grenzabstands nach LBauO vorgelegt werden, sowie die Zustimmung des direkten Nachbarn, Flurstück 3909, eingeholt wird.

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"/>		

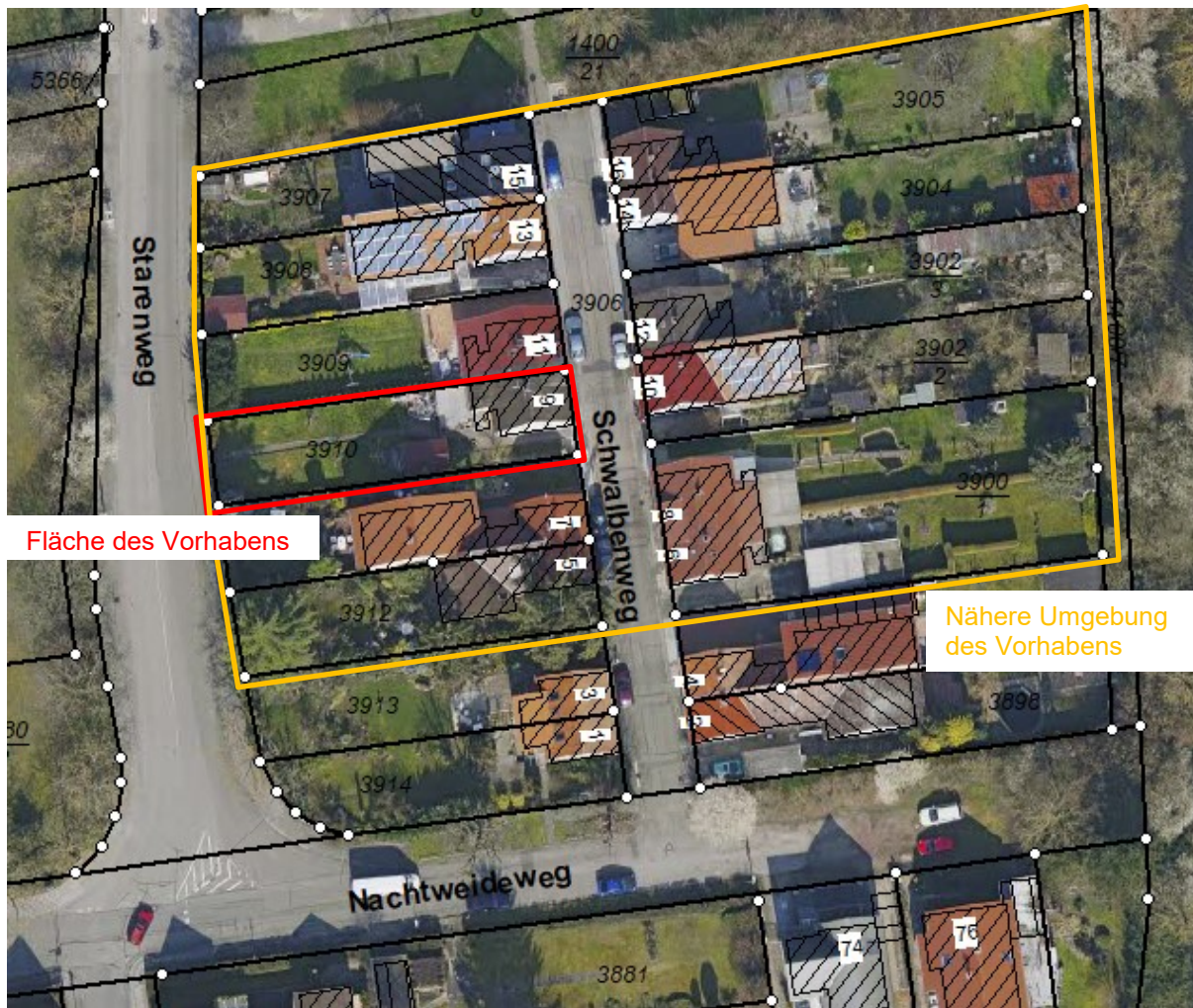
Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Schwalbenweg 9, Flurstück 3910, den Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte. Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a 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 reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Somit fügt sich der Anbau des Wohngebäudes 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.

Die Bauvoranfrage bezieht sich auf die geplante Breite, Länge (Bautiefe), Pulthöhe, Traufhöhe und Vollgeschosse des Anbaus. Nach § 34 BauGB ist zu prüfen, ob sich die Maße in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung bilden hier die Gebäude Schwalbenweg 5 - 16.



Sowohl Breite, Bautiefe, Pult-/Firsthöhe und Traufhöhe des geplanten Anbaus liegen im zulässigen Rahmen:

	Bestand Min.	Bestand Max.	Geplant
Breite	6,0 m (Nr. 9, 11)	6,4 m (Nr. 5)	6,25 m
Bautiefe	10,4 m (Nr. 9, 11)	24,0 m (Nr. 7)	13,6 m
Pult-/Firsthöhe	7,35 m (Nr. 7)	10,0 m (Nr. 14)	9,0 m
Traufhöhe	4,25 m (Nr. 14)	6,25 m (Nr. 14)	6,0 m

Vollgeschosse sind kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB, da sie kein von außen wahrnehmbares Maß sind.

Das Vorhaben fügt sich also hinsichtlich der abgefragten Maße in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die geplante überbaute Fläche (Bestand plus Anbau) jedoch bewegt sich nicht im Rahmen der näheren Umgebung, sie beträgt 142 m². Die überbaute Fläche im Bestand bewegt sich im Rahmen von 46 m² (Nr. 16) bis 123 m² (Nr. 15). Auch der Grenzabstand nach LBauO zur südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 3911) wird nicht eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung steht das Vorhaben keinen öffentlichen Belangen entge-

gen. Daher ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, wenn der Bauherr die überbaute Fläche verringert (auf max. 123 m²) und den Grenzabstand einhält.

Somit empfiehlt die Verwaltung grundsätzlich die Zustimmung zu der vorgelegten Planung, jedoch unter der Voraussetzung, dass der Nachweis zur zulässigen überbaubaren Fläche und des Grenzabstands nach LBauO zum Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt sowie die Zustimmung des direkten Nachbarn, Flurstück 3909, eingeholt werden.

Unter diesen Voraussetzungen empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister