



Aktenzeichen: 614/Re,612/Zi

Datum: 15.08.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses; Eppstein, Dürkheimer Straße 64, Flurstück-Nr.: 100 hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Vorhaben in der vorliegenden Form aufgrund des Nichteinfügens in die umgebende Bebauung durch die Überschreitung von einem Geschoss nicht erteilt.

2. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen auf dem Flurstück 100 in der Gemarkung Eppstein für die Errichtung des Einfamilienhauses in der vorgelegten Form grundsätzlich unter der Voraussetzung erteilt, dass zum Antrag auf Baugenehmigung eine Entsprechung der Traufhöhe an die umgebende Bebauung sowie eine maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen nachgewiesen 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:

Geplant ist der Abriss der bestehenden Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 100 in der Gemarkung Eppstein. Anschließend ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit drei Geschossen, einem Satteldach sowie einer Grundfläche von ca. 80 m² im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorgesehen.

Das Grundstück Dürkheimer Straße 64 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, daher liegt es im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Abb. 1: Nähere Umgebung des Bauvorhabens

o. M.

● Grundstück des Vorhabens

- Bautiefe

- Bereich des Vorhabens

Die Umgebung weist überwiegend Wohngebäude, eine Autowerkstatt (Dürkheimer Straße 47), ein Gastronomiebetrieb (Dürkheimer Straße 58), einen landwirtschaftlichen Betrieb (Dürkheimer Straße 41) sowie weitere vereinzelte Gewerbebetriebe auf, somit befindet sich das Vorhaben mit seiner geplanten Wohnnutzung in einem fakti-

schen Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Entsprechend fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zur Bauweise ist festzustellen, dass die geplante einseitige Grenzbebauung des Vorhabens der näheren Umgebung entspricht, da dort einseitige Grenzbebauungen vorherrschen.

Die faktische hintere Baugrenze wird von dem Bauvorhaben eingehalten und auch bezogen auf die tatsächlich überbaute Fläche fügt sich das Vorhaben mit ca. 80 m² in die umgebende Bebauung ein, da diese max. bis zu 218,11 m² vorgibt.

Bezüglich der angefragten Maße überschreitet das Vorhaben allerdings bezogen auf die Geschossigkeit den vorgegebenen Rahmen der Umgebung um ein ganzes Geschoss und fügt sich somit nicht ein. Bezogen auf die Einfügung der Trauf- und Firsthöhe kann derzeit keine Aussage getroffen werden, denn diese sind aus der Anfrage nicht ersichtlich, jedoch Bestandteil der Einfügekriterien nach § 34 BauGB.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass das Einvernehmen für die Errichtung des Einfamilienhauses in der vorgelegten Form grundsätzlich erteilt wird. Diese Zustimmung erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass zum Antrag auf Baugenehmigung eine Entsprechung der Traufhöhe an die umgebende Bebauung sowie eine maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen nachgewiesen wird.

Die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB werden erfüllt: Die Erschließung ist über die Dürkheimer Straße gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird unter Einhaltung der nachzuweisenden Kriterien nicht beeinträchtigt.

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

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage: Lageplan