



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 15.08.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus eines Einfamilienhauses; Eppstein, Römerstraße 5a, Flurstück-Nr.: 2483/2 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 eines Einfamilienwohnhauses in der Römerstraße 5A, Flurstück 2483/2, Gemarkung Eppstein, in der vorgelegten Form grundsätzlich unter der Voraussetzung erteilt, dass zum Antrag auf Baugenehmigung die Zustimmung der direkten Nachbarn, Flurstück 2483/3 und 2483/4, Gemarkung Eppstein, eingeholt wird.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 in der Römerstraße 5A die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im rückwärtigen Bereich. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens 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.

Somit fügt sich der Anbau des Wohngebäudes in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.



Luftbild

Quelle: Googlemaps.de

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 in Form der in Eppstein typischen Haus-Hof-Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung sowie angrenzender Pergola errichtet werden und fügt sich somit hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen und/oder -tiefen. Hier ist eine hintere faktische Baugrenze vorhanden. Maßgebend ist die Hausnummer 5 mit seiner rückwärtigen Bebauung.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch ein bis zwei Geschosse, mit seiner geplanten Eingeschossigkeit plus Dachgeschoss fügt sich das Vorhaben in den umliegenden Bestand ein. Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bewegt sich im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Höhen des geplanten Gebäudes und der direkten Nachbarn stellen sich folgendermaßen dar:

	Flurstück 2486	Flurstück 2483/3	Geplant
Firsthöhe	7,35 m	8,55 m	8,80 m
Traufhöhe	6,65 m	5,75 m	4,40 m

Die geplante Traufhöhe überschreitet nicht die der Nachbargebäude, die Firsthöhe wird jedoch um ca. 25 cm überschritten. Da der geplante Gebäudefirst nicht in einer Bauflucht mit den Nachbarfirsten liegt, ist die Überschreitung von 25 cm aus Sicht der Verwaltung nicht deutlich nach außen wahrnehmbar und daher im Rahmen des § 34 BauGB städtebaulich vertretbar.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Römerstraße, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Somit empfiehlt die Verwaltung grundsätzlich die Zustimmung zu der vorgelegten Planung, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der direkten Nachbarn, Flurstück 2483/3 und 2483/4, Gemarkung Eppstein, eingeholt werden.

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

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage: Lageplan