



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 09.06.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus dreier Reihenhäuser; Dürkheimer Straße 41 - 43, Eppstein, Flurstück-Nr.: 175 + 176 hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Bau GB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Neubau dreier Reihenhäuser mit beidseitiger Grenzbebauung und zwei Vollgeschossen in der Dürkheimer Straße 41 – 43 in Eppstein in der vorgelegten Form 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"/>		

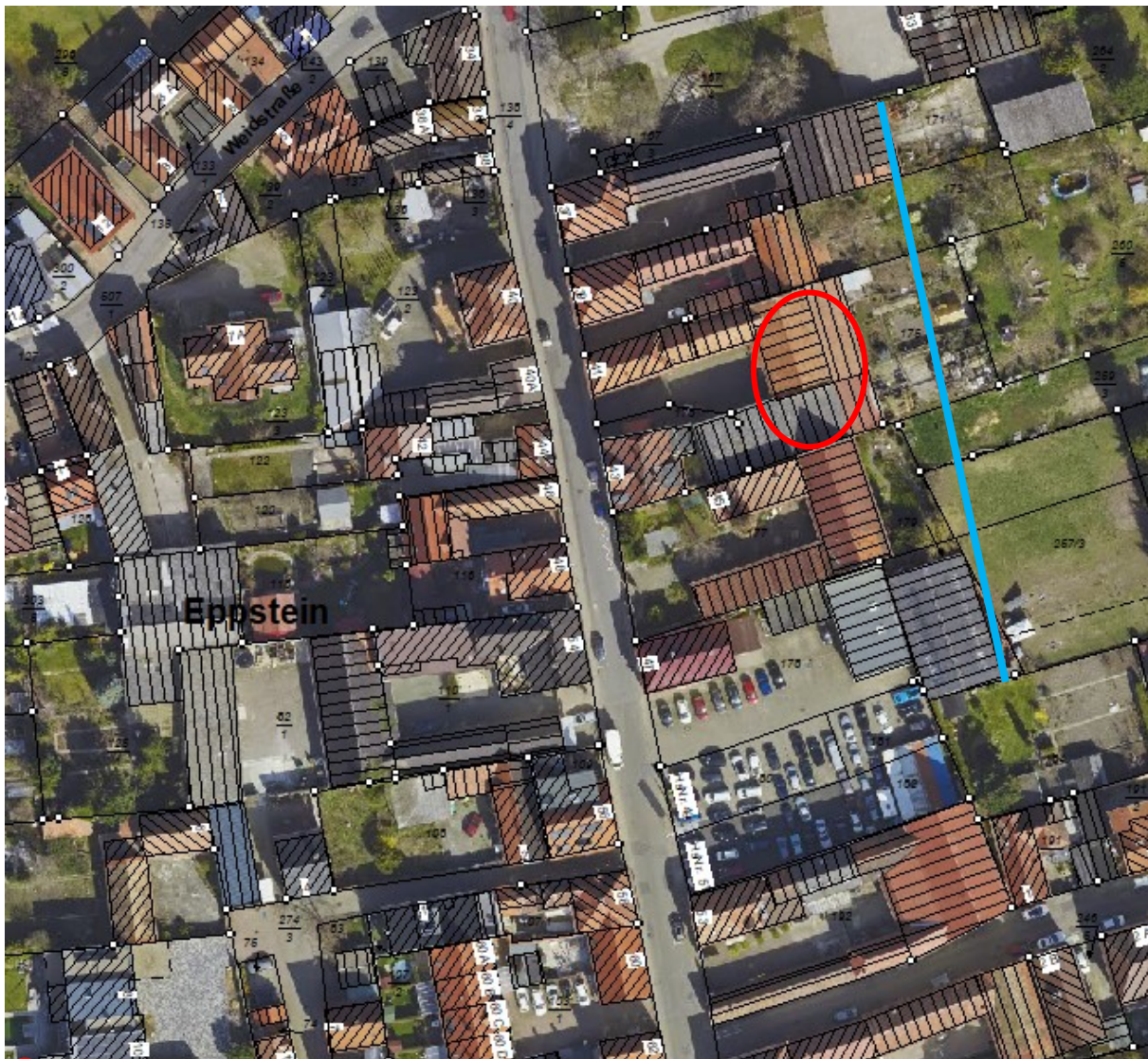
**Begründung:**

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück Dürkheimer Straße 41-43, Flurstücknummern 175 und 176 drei beidseitig grenzständige Reihenhäuser errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine beidseitige Grenzbebauung sowie eine Bebauung wie dargestellt mit zwei Vollgeschossen möglich ist.

Das Grundstück Dürkheimer Straße 41, 43 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Geplant ist die Errichtung von drei Reihenhäusern mit beidseitiger Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie die Errichtung von 11 neuen Stellplätzen.

Das Gebiet stellt ein faktisches Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dar. Die Umgebung weist überwiegend Wohngebäude auf, auch ein Schanklokal, ein Friseur, eine Autowerkstatt, ein Klempner sowie landwirtschaftliche Nutzungen (Dürkheimer Straße 37, 38, 40 und 47, 48) sind in der Umgebung vorhanden. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB fügt sich das Vorhaben bzgl. seiner Nutzung in das faktische MD ein, da Wohnen eine Hauptzwecknutzung im MD ist.

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.



○ Bereich des Vorhabens      — Baugrenze  
Abb. 1: Luftbild des Einbeziehungsgebiet o. M.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das Reihenhaus mit drei Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	First-/Traufhöhe (m)	Geschossigkeit
Dürkheimer Straße 37	7,25/12,2	II
Dürkheimer Straße 41, 43 (Bestand)	7,5/13,7	II
Dürkheimer Straße 47	6,3/8,6	II
Dürkheimer Straße 45	5,2/10,9	II
<b>Dürkheimer Straße 41, 43 neu</b>	<b>7,15/9,8</b>	<b>II</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

**x** Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

Die vorprägende Haus-Hof-Bauweise wird durch die Reihenhausbebauung mit Grenzbebauung aufgenommen und findet sich auch in der näheren Umgebung wieder (Dürkheimer Straße 60 A-E), somit entspricht auch die Bauweise der umgebenden Bebauung.

Auch die überbaute Fläche liegt im Rahmen der Umgebung. Die derzeit bestehende Hoffläche sowie die Hofflächen der Anwesen Dürkheimer Straße 37, 39, 44, 46 und 54 sind ebenfalls vollflächig versiegelt. Die östlich angrenzende Gartenfläche muss weiterhin unbefestigte Grünfläche bleiben.

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundstücksteilung die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs über öffentliche Flächen nicht gewährleistet ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form zuzustimmen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte