



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 04.09.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Wohnhausneubaus; Mörsch, Am Nußbaum 24, Flurstück-Nr.: 883/13 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 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Straße Am Nussbaum 24 in Mörsch 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:

Geplant ist der Abriss der bestehenden Gebäudes im nördlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 883/13 in der Gemarkung Mörsch. Anschließend ist die Errichtung eines teilunterkellerten Einfamilienhauses mit zwei Geschossen, einem Satteldach sowie einer überbauten Grundfläche von ca. 120 m² vorgesehen.

Das Grundstück Am Nussbaum 24 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.

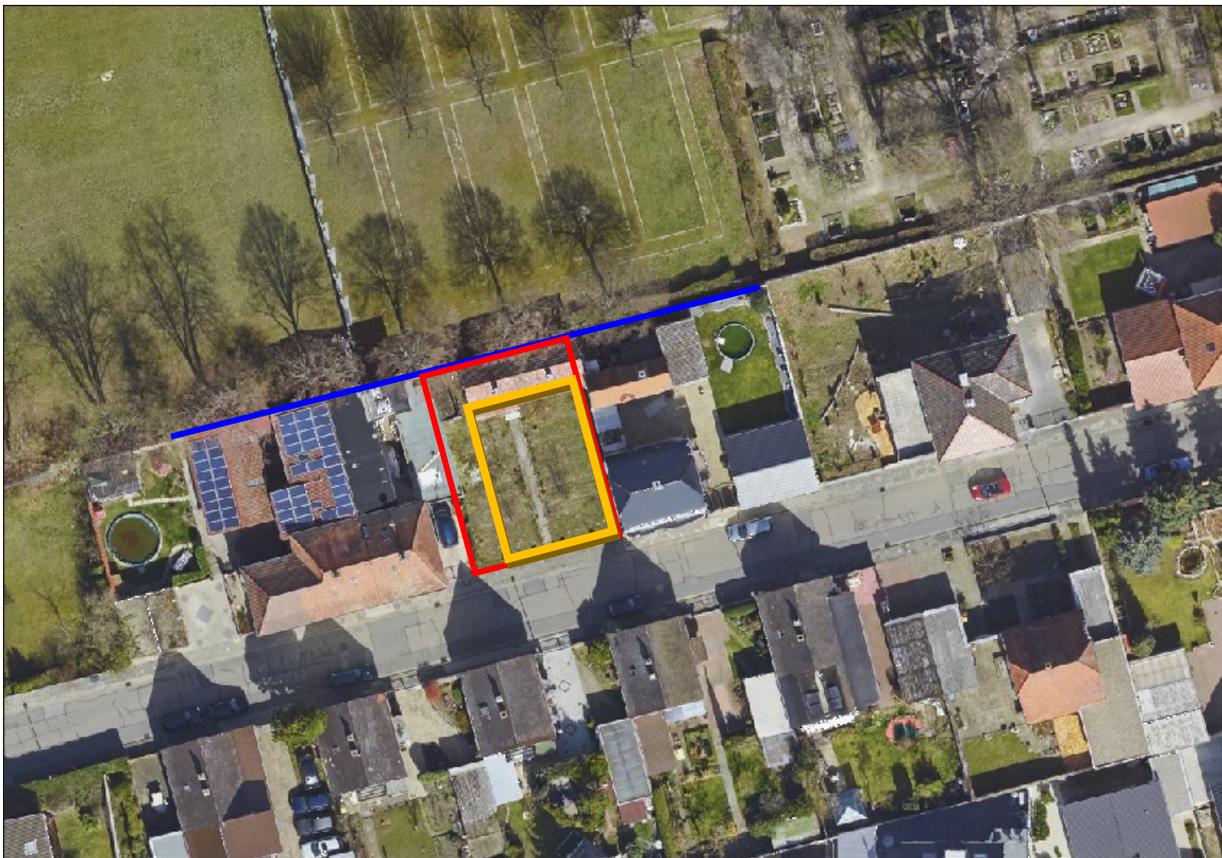


Abb. 1: Nähere Umgebung des Bauvorhabens

o. M.

● Grundstück des Vorhabens — Bautiefe — Bereich des Vorhabens

Die Umgebung des Vorhabens weist überwiegend Wohngebäude auf, somit befindet sich das Vorhaben mit seiner geplanten Wohnnutzung in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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. 120,00 m² in die umgebende Bebauung ein, da diese max. bis zu 150,00 m² vorgibt.

Auch bezüglich der angefragten Maße fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Die geplante Zweigeschossigkeit findet sich bei beiden Nachbarhäusern und ist vorherrschend im weiteren Straßenverlauf.

Die angefragte Traufhöhe von 6,02 m und die geplante Firsthöhe mit 7,70 m liegen unter denen der angrenzenden Nachbarn und fügt sich somit nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

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

Daher schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorgelegten Bauvorhaben zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten