



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 12.11.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses; Dürkheimer Straße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 275/7; 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 Dürkheimer Straße 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 mit der Flurstücksnummer 275/7 in der Dürkheimer Straße in Eppstein ein Einfamilienwohnhaus errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung wie dargestellt mit zwei Vollgeschossen möglich ist.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Gebiet stellt in der weiteren Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dar. Hier ist eine Durchmischung mit landwirtschaftlichen Nutzungen (u. a. Dürkheimer Str. 22) und einer Schreinerwerkstatt (Dürkheimer Str. 3) zu finden. Die nähere Umgebung weist jedoch überwiegend Wohngebäude auf. Die Struktur der Bebauung lässt in Zukunft jedoch erwarten, dass aufgegebenen Nutzungen von früheren landwirtschaftlichen Scheunen teilweise durch kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe umgenutzt werden.

Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in die nähere und weitere Umgebung 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.



○ Bereich des Vorhabens
Abb. 1: Luftbild des Einbeziehungsgebietes o. M.

Nähere Umgebung ———

Weitere Umgebung ———

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 geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

| Hausnummer | First-/Traufhöhe (m) | Geschossigkeit |
|---|----------------------|----------------|
| Dürkheimer Straße 6 | 6,50/11,00 | I |
| Dürkheimer Straße 8 | 7,10/10,80 | II |
| Dürkheimer Straße 12 | 4,50/9,50 | I |
| Dürkheimer Straße 14 | 7,40/11,90 | II |
| Dürkheimer Straße, Fl.-Stück 275/7 | 7,20/11,80 | II |

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

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

Die vorprägende einseitige Grenzbebauung wird durch die Planung aufgenommen und findet sich auch in der näheren Umgebung wieder (Dürkheimer Straße 8, 12, 14). Somit entspricht auch die Bauweise der umgebenden Bebauung.

Auch die überbaute Fläche liegt im Rahmen der Umgebung. Bei den umgebenden Grundstücken reicht die überbaute Fläche von vollversiegelten Flächen (befestigte Hofflächen, Dürkheimer Str. 2, 4) bis zur vollständigen Überbauung (Dürkheimer Str. 6). Die bestehende Grünfläche sowie der markante Baum wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da der Neubau lediglich auf der bereits jetzt als Stellplatz, Garage sowie befestigter Hof genutzten Fläche errichtet wird.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Dürkheimer Straße gesichert.

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 herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage: - Lageplan, Planung