



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 08.04.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau und der Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses - Eppsteiner Straße, Flurstück-Nr.: 257/19, Gemarkung Flomersheim; 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 Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses in der Eppsteiner Straße Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 257/19 Gemarkung Flomersheim 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 beabsichtigt auf dem Grundstück Eppsteiner Straße, Flurstück 257/19 in Flomersheim den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses um einen eingeschossigen Anbau im straßenabgewandten Bereich des Bestandsgebäudes. Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a BauGB 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 allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

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

Nach § 34 BauGB ist zu prüfen, ob sich die Maße in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung bilden hier die nachfolgend dargestellten Gebäude in der Eppsteiner Straße.



Fläche des Vorhabens



Abgrenzung Innenbereich zum Außenbereich



Sowohl Pult-/Firsthöhe als auch die Traufhöhe des geplanten Anbaus liegen unter den bestehenden, vom Umbau unberührten Bestand des straßenseitigen Gebäudeteils und fügt sich somit bezüglich der Höhe in die nähere Umgebung ein.

Der geplante Anbau überschreitet mit der hinteren Gebäudewand nicht die Abgrenzung des Innenbereiches nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach §35 BauGB und ist somit zulässig und genehmigungsfähig.

Die geplante überbaute Fläche (Bestand plus Anbau) bewegt sich ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung, sie beträgt 233 m². Die überbaute Fläche im vorhandenen Bestand beträgt bis zu 252 m² (Fl.-St. 261/1).

Das Vorhaben fügt sich also hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Somit empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu der vorgelegten Planung zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten