



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 04.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses; Oggersheimer Straße, Studernheim, Flurstück-Nr.: 170, 171; 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 Oggersheimer Straße in Studernheim auf den Flurstücksnummern 170 und 171 in der vorgelegten Form erteilt.

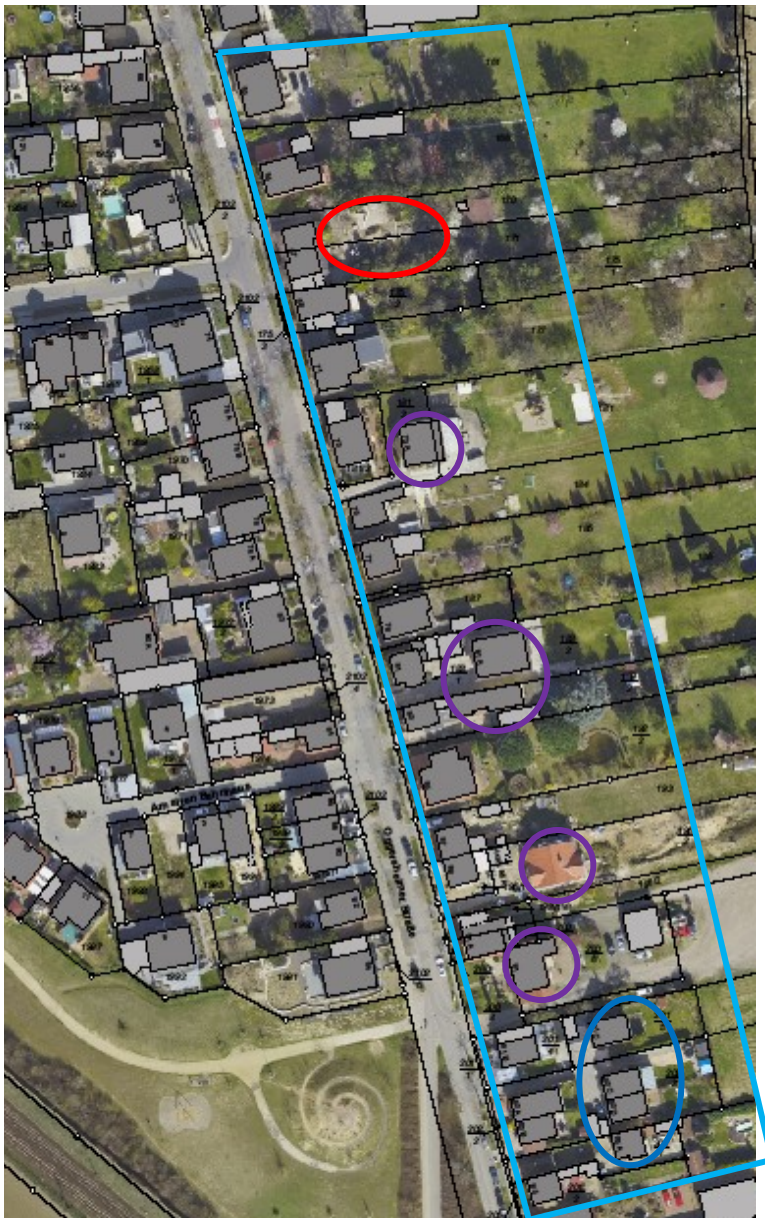
**Beratungsergebnis:**

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 den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 170 und 171 in der Oggersheimer Straße in Studernheim ein Einfamilienwohnhaus in zweiter Reihe errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit den Abmessungen 12,00 m x 10,00 m wie dargestellt in zweiter Reihe möglich ist.

In der weiteren Umgebung im südlichen Verlauf der Oggersheimer Straße wurden in der Vergangenheit bereits ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in der zweiten Reihe genehmigt.

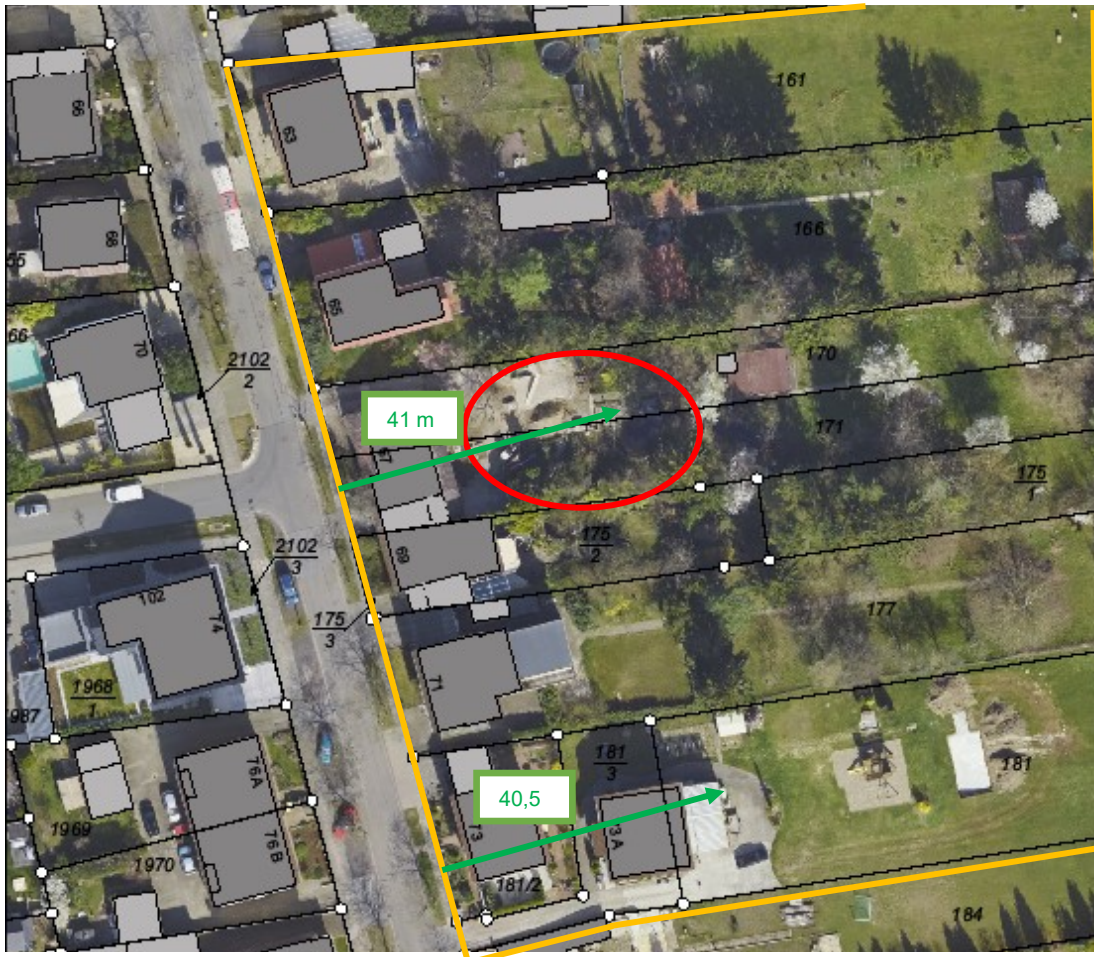


**○ Bereich des Vorhabens**  
**Wohnhäuser in zweiter Reihe**      **eingeschossig**      **zweigeschossig**  
**Abb. 1: Luftbild der weiteren Umgebung o. M.**

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

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere 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 der näheren Umgebung o. M.**  
**Nähere 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)	Grundfläche	Geschossigkeit
Fl.-St. 161	11,90/7,90	188	II
Fl.-St. 166	11,70/7,30	263	II
Fl.-St. 175/2	6,60/3,00	163	I
Fl.-St. 177	9,60/6,30	196	II
Fl.-St. 181/2	8,90/6,10	142	II
Fl.-St. 181/3, 181	11,80/7,40	164	II
<b>Fl.-St. 170, 171 Best. + geplant</b>	<b>11,80/7,20</b>	<b>259</b>	<b>II</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

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

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Hier sind Bautiefen von 12,30 m bis zu 40,50 m vorhanden, wobei sich die östlichen 5 m des vorprägenden Gebäudes auf den Flurstücksnummern 181/3 und 181 nur eingeschossig darstellen.

Somit läge eine Bautiefe für ein zweigeschossiges Gebäude bei 35,50 m mit einem zulässigen eingeschossigen Anbau von 5 m vor.

Das weiter südlich gelegene Wohngebäude auf der Flurstücksnummer 188/2 wäre jedoch vorprägend für eine Aufstockung des eingeschossigen Anbaus des Gebäudes mit den Flurstücksnummern 181/3 und 181. Somit wäre hier eine Genehmigungsfähigkeit für eine Zweigeschossigkeit gegeben und somit auch für das beantragte Bauvorhaben.

Die geplante Bautiefe von 41,00 m überschreitet die vorgegebene Bautiefe nur geringfügig um 0,50 m. Somit kann dem Bauvorhaben aus dieser Hinsicht gem. §23 (4) BauNVO (vgl. Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg BauNVO) zugestimmt werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Oggersheimer 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-01
- Lageplan-02
- Ansicht