



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 10.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses; Jahnstraße, Flomersheim, Flurstück-Nr.: 908/3; 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 Jahnstraße in Flomersheim auf der Flurstücksnummer 908/3 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 908/3 in der Jahnstraße in Flomersheim ein Einfamilienwohnhaus errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit den Abmessungen 11,99 m x 8,74 m wie dargestellt möglich ist.

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 —
- Vordere/hintere Baugrenze —

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. 908/5	6,00/8,60	155	II
Fl.-St. 908/4	6,30/9,10	198	II
Fl.-St. 908/11	4,20/6,20	219	I
Fl.-St. 908/3 Bestand + geplant	5,00/9,00	212	I

**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 um eine einseitige Grenzbebauung. Somit fügt sich das Bauvorhaben durch die Anordnung des geplanten Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Fläche zwischen Gebäude und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich) darf maximal zu 50 % versiegelt werden, da diese maximale Versiegelung in der näheren Umgebung auf den Flurstücksnummern 908/5 und 908/4 vorprägend ist. Die nichtversiegelten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Um dies zu erreichen, muss gegebenenfalls die Fläche vor dem Bestandsgebäude entsiegelt werden. Hierüber ist im Antrag keine Aussage getroffen.

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

Das geplante Bauvorhaben bewegt sich innerhalb der vorgegebenen vorderen und hinteren Baugrenze.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Jahnstraße 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