



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 10.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Doppelhauses; Immengärtenweg, Flomersheim, Flurstück-Nr.: 876/13, 876/14; hier: Versagen 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 Doppelhauses in der Straße Immengärten in Flomersheim auf den Flurstücksnr. 876/13 und 876/14 in der vorgelegten Form nicht 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 den Flurstücksnummern 876/1 und 876/143 in der Straße Immengärtenweg in Flomersheim ein Doppelhaus errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Doppelhaus mit den Abmessungen 12,50 m x 16,00 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 nicht im zulässigen Rahmen, da sowohl die geplante Trauf- und Firsthöhe als auch die Geschossigkeit der näheren Umgebung überschritten wird (siehe Tabelle 1). Bezüglich der geplanten Grundfläche bewegt sich das Vorhaben im Rahmen der näheren Umgebung.

Hausnummer	First-/Traufhöhe (m)	Grundfläche	Geschossigkeit
Fl.-St. 877/10	3,20/6,50	185	I
Fl.-St. 879/5	3,50/6,80	207	I
Fl.-St. 880/2	3,30/6,70	165	I
Fl.-St. 976/13 + 976/14	5,90/8,30	200	II

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 offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Das geplante Bauvorhaben bewegt sich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze 1 m außerhalb der vorderen Baugrenze. Die hintere Baugrenze wird eingehalten. Somit bewegt sich die vorgelegte Planung nicht innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Immengärten 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 nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan mit Schnitt