



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 10.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung von 6 Reihenhäusern; Dudelsackstraße, Mörsch, Flurstück-Nr.: 185/7, 185/5, 190/1; 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 die Errichtung von sechs Reihenhäusern mit Garagen in der Dudelsackstraße Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 185/7, 185/5, 190/1 Gemarkung Mörsch, 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:

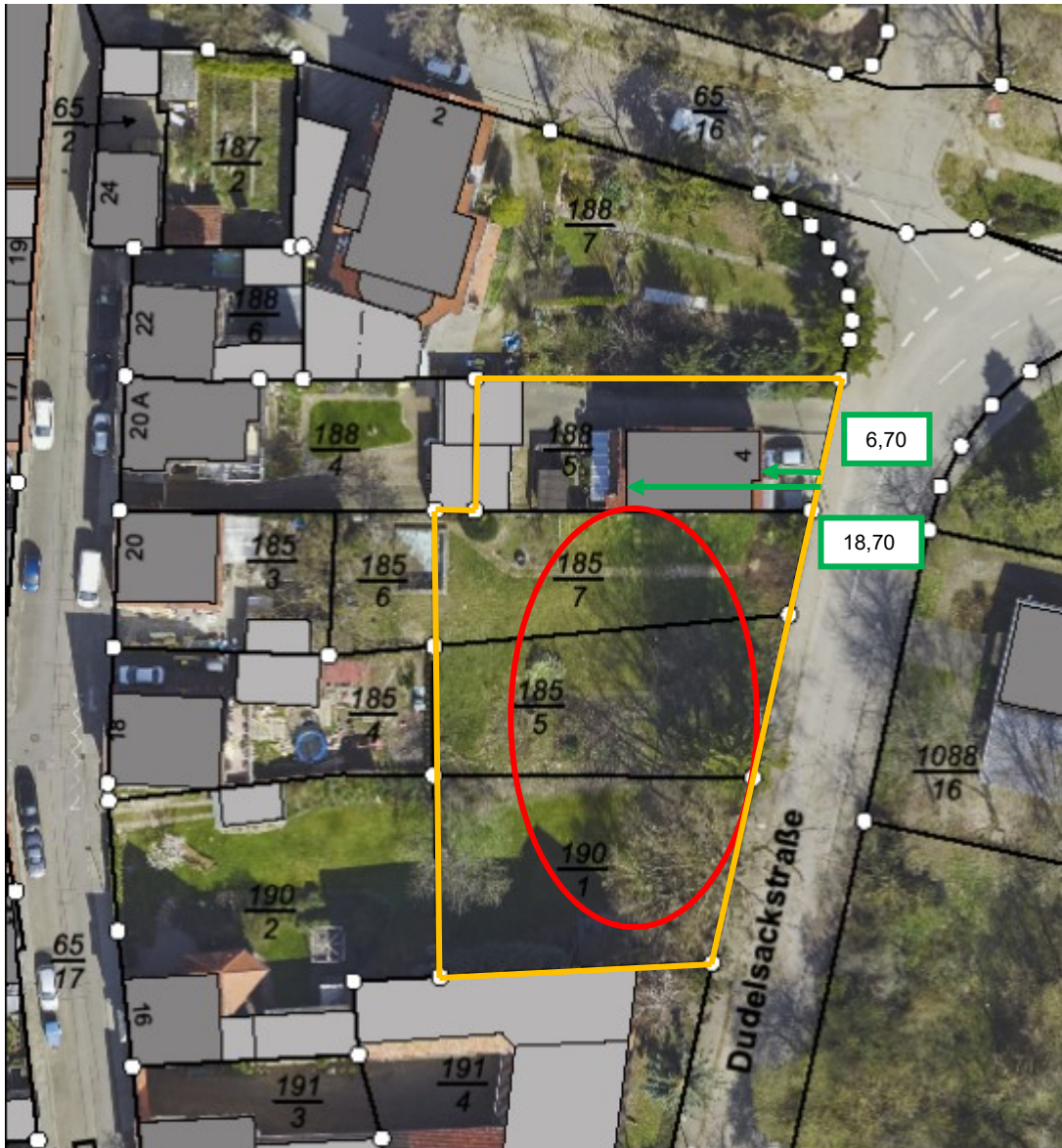
Der Bauherr möchte auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 185/7, 185/5 und 190/1 in der Dudelsackstraße in Mörsch sechs Reihenhäuser mit sechs Garagen errichten. Hierzu stellt er den Antrag, eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern mit den jeweiligen Abmessungen von ca. 5,00 m x 11,55 m wie dargestellt zu realisieren.

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

Die Beurteilungsumgebung ist auf das nördlich gelegene Grundstück mit der Flurstücksnummer 188/5 begrenzt, da dies auch in der weiteren Umgebung das einzig von der Dudelsackstraße erschlossene ist. Die gegenüberliegende Bebauung ist nicht zur Beurteilung heranzuziehen.

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).

Flurstücksnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Geschossigkeit
Fl.-St. 188/5	10,80	6,30	II
Fl.-St. 185/7, 185/5, 190/1	10,10	6,05	II

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein. Auch durch den Anbau an das nördlich gelegene Gebäude bleibt die Gesamtgebäuelänge mit ca. 37,00 m unter 50 m, sodass die offene Bauweise erhalten bleibt und das Bauvorhaben somit genehmigungsfähig ist. Die geplanten Reihenhäuser ergänzen das Gebäude des Flurstücks 188/5 zur Reihenhausanlage.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 6,70 m und zum Ende der Bebauung von 18,70 m vorgegeben. Der gestaffelte Baukörper der geplanten Reihenhäuser hält ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von jeweils 6,70 m und zum Ende der Bebauung von 18,70 m ein. Somit liegt die Planung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einer Grundstücksgröße von 370 m² des Flurstücks 188/5 bei 125 m². Dies bedeutet eine Überbauung des Grundstücks mit Gebäuden von einem Drittel. Die Vorhabengrundstücke haben eine Gesamtfläche von 1.266 m² und sollen mit 420 m² überbaut werden. Somit liegt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfreifläche ebenfalls bei rund einem Drittel zu zwei Dritteln.

Die südwestlich liegenden Garagen sind durch die rückwärtig grenzständig angelegten Garagen auf dem Flurstück 188/5 vorgeprägt. Auch die davor liegende Zufahrt findet sich auf dem vorprägenden Grundstück wieder.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Dudelsackstraße 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
- Schnitt
- Ansichten