



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 18.08.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses; Kalmitstraße, Flurstück-Nr.: 550/33; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 550/33, in der vorgelegten Form erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 Flurstücknummer 550/33 in der Kalmitstraße in Flomersheim ein Einfamilienhaus mit einer Garage errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Einzelhaus mit den Abmessungen 37,20 m x 12,85 m und einer Garagenabmessung von jeweils 10,20 m x 14,95 m und 5,50 m x 10,20 m wie dargestellt möglich ist.

Das Grundstück befand sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der jedoch aufgrund eines Ausfertigungsmangels aufgehoben werden musste. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstruktur des ehemaligen Bebauungsplanes ist mittlerweile durch in der Vergangenheit erteilte Genehmigungen überformt, sodass die ursprüngliche städtebauliche Ordnung nur noch in kleinen Teilbereichen erkennbar ist.

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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich ausschließlich Wohngebäude wieder. 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.

Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 – 4 C 7.15 -, juris Rdnr. 9 m.w.N.). Das Bestehen von Sichtbeziehungen ist für die gegenseitige Prägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein zu beachtender Aspekt. Die nähere Umgebung wird im Idealfall durch konzentrische Kreise bestimmt, deren Radien mit einer Auswirkung der fraglichen baulichen Anlage auf seine Umgebung wachsen oder- je Bebauungsstruktur- das Straßen Geviert sowie die dem Vorhabengrundstück gegenüberliegenden Straßenseite (VGH München, B.v. 03.03.2016 - 15 ZB 14.1542, BeckRS 2016, 44346). Dabei ist zu beachten, dass diese Kreise je nach Merkmal (Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche) unterschiedlich groß sein können. Von dieser Bereichsbestimmung mit Hilfe einer geometrisch mehr oder weniger idealen Figur können aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles Abweichungen geboten sein, die das Ergebnis einer nicht schematischen, sondern wertenden Betrachtung sind (Hess. VGH, 20.03.2018 – 4 A 2797.16 -, juris Rdnr. 46 m.w.Nr.).

Nach diesen Maßstäben lässt sich die nähere Umgebung zunächst auf den in der Abbildung 1 markierten Bereich eingrenzen.



**○ Bereich des Vorhabens**

**Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.**

**Nähere Umgebung** ———

**Vordere/hintere Baugrenze Hauptkörper** ———

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 bis auf die überbaubare Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung (siehe Tabelle 1).

Flurstücknummer	First-/Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Geschossigkeit
Fl.-St. 550/27	7,50/4,37	423,00	570,00 (68% Versiegelung)	II
Fl.-St. 550/25	5,65/3,00	197,00	630,00 (76% Versiegelung)	I
Fl.-St. 550/30	10,42/5,02	510,00	756,00 (79% Versiegelung)	III
Fl.-St. 550/35	5,50/3,30	354,00	535,00 (67% Versiegelung)	I
<b>Fl.-St. 550/33</b>	<b>8,70/8,70</b>	<b>614,00</b>	<b>924,00 (51% Versiegelung)</b>	<b>II</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Gebiet wurde durch Erteilung von Baugenehmigung überformt. Die vorhandene städtebauliche Struktur der näheren und weiteren Umgebung ist in dem beigefügten Lage-/Schwarzplan deutlich abzulesen. Hier sind großräumig im gesamten Wohngebiet Vorprägungen hinsichtlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche vorzufinden, so dass eine Überschreitung dieser im vorliegenden Fall als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann. Zumal bei offener Bauweise sowohl die überbaubare Grundstücksfläche als auch deren Verhältnis zur Grundstücksgröße prägend ist. Dieses liegt im vorliegenden Fall mit 51 % unter dem Rahmen der näheren 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. Die hintere und vordere Baugrenze des Hauptkörpers wird eingehalten. Somit bewegt sich die vorgelegte Planung innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

Die Garage ist vorgeprägt über straßenseitig grenzständige Garagenbauten mit einer maximalen Tiefe von 5,50 m. Jedoch ist diese Bautiefe nicht wahrnehmbar da entlang der nördlich gelegenen Grundstücke der Erschließungsstraße Einfriedungen vorzufinden sind, so dass lediglich eine geschlossene Front wahrzunehmen ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kalmitstraße 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
- Ansichten
- Schnitte