



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 18.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses;  
Brunnengasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 2649/5; 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 Umbau und die Sanierung eines Einfamilienhauses in der Brunnengasse in Eppstein, Flurstück-Nr.: 2649/5 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 2649/5 in der Brunnengasse in Eppstein ein Einfamilienhaus umzubauen, teilerneuern und zu sanieren. Hierzu stellt er den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich einen Teilabbruch durchzuführen und einen zweigeschossigen Ersatzneubau zu errichten.

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. Der geplante Anbau liegt hinsichtlich der Höhen unter dem verbleibenden Bestandsgebäude und bewegt sich somit im Rahmen (s. Tabelle 1). Auch die neu überbaute Fläche überschreitet die Fläche der abzubrechenden Gebäude in der Gesamtbilanz nicht, sodass sich das Vorhaben auch hier einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Fl.-St.-Nummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Geschossigkeit
Fl.-St. 2649/4	9,60	4,50	I
Fl.-St. 2649/5 Bestand	9,20	4,50	I
Fl.-St. 2649/11	11,50	6,90	II
<b>Fl.-St. 2649/5 Neu</b>	<b>9,20</b>	<b>6,85</b>	<b>II</b>

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Auch hier bleibt die Bauweise gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur hinteren Baugrenze von 16,00 m in der näheren Umgebung vorhanden (Flurstück 2649/9). Die geplante Bebauungstiefe liegt bei 16,18 m und überschreitet diese um 0,18 m. Aus Sicht der Verwaltung ist dies jedoch geringfügig und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Brunnengasse 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