



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 18.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses; Starenweg, Flurstück-Nr.: 3918; 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 eines Mehrfamilienhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3918, 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 3918 in der Straße Starenweg in Frankenthal (Pfalz) ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten errichten. Hierzu stellt er den Antrag, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 9,00 m x 21,50 m wie dargestellt zu realisieren.

Inn der näheren Umgebung (Fl.-St.-Nummern 3896, 3879, 3928) bestehen bereits Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 WE durch frühere Erweiterungen der Gebäude bzw. zusätzliche Neubauten.

Die notwendigen Stellplätze werden in den seitlichen Abstandsflächen des Gebäudes zu den Nachbargrenzen nachgewiesen. Auch hierfür gibt es Vorprägungen in der Umgebung (Fl.-St.-Nr. 3921/1, 3928, 3929).

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 näheren 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).

| Hausnummer | Firsthöhe (m) | Traufhöhe (m) | Bebaute Fläche (m ²) | Geschossigkeit |
|---------------------|---------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| Fl.-St. 3896 | 9,60 | 7,15 | 209,50 | I + II |
| Fl.-St. 3917 | 10,10 | 7,45 | 230,50 | II |
| Fl.-St. 3919 | 7,70 | 5,25 | 192,50 | I |
| Fl.-St. 3920 | 7,70 | 5,25 | 178,50 | I |
| Fl.-St. 3918 | 9,50 | 7,27 | 193,50 | II |

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. 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 Bebauung zwischen 4,00 m und 4,50 m und zum Ende der Bebauung von 27,50 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hält ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 4,50 m und zum Ende der Bebauung von 26,00 m ein. Somit liegt die Planung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 178,50 m² und 230,50 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 193,50 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Starenweg 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:

- Schnitt, Lageplan
- Ansichten