



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 18.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses; Bankgasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 322/6; 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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Bankgasse in Eppstein auf der Flurstücksnummer 322/6 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 322/6 in der Bankgasse in Eppstein ein Einfamilienwohnhaus errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit den Abmessungen 12,90 m x 6,50 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. 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).

Fl.-St.-Nummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Überbaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Geschossigkeit
Fl.-St. 321/3	11,10	7,60	163	II
Fl.-St. 322/4	10,90	7,45	423	II
Fl.-St. 323	10,50	6,00	208	II
Fl.-St. 323/2	8,50	5,50	143	I
<b>Fl.-St. 322/6</b>	<b>10,37</b>	<b>7,55</b>	<b>84</b>	<b>II</b>

**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 einseitige Grenzbebauung. Somit fügt sich das Bauvorhaben durch die Anordnung des geplanten Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Das geplante Bauvorhaben soll wie die weiteren Gebäude an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die hintere Baugrenze befindet sich vorgeprägt durch das mittlerweile als Wohngebäude genehmigt und genutzte Gebäude auf dem Flurstück 322/4 ca. 34 m von der straßenseitigen Grenze entfernt. Der rückwärtige Gebäudeabschluss des geplanten Gebäudes befindet sich 13,40 m von dieser Grenze entfernt und hält die vorgegebenen Baugrenzen ein. Somit ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Bankgasse 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