



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 07.10.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Fritz-Reuter-Straße, Flurstück-Nr.: 4075/7; 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 Einfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4075/7, 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 fragt an ob auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4075/7 in der Fritz-Reuter-Straße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus und einer Garage zulässig wäre. Hierzu stellt er die Anfrage, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 8,35 m x 14,00 m wie dargestellt realisieren zu können.

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, eine Kindertagesstätte und eine kirchliche Einrichtung. 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. 4075/8	9,01	6,47	254,00	II
Fl.-St. 4074	7,20	3,20	463,00	I+DG
Fl.-St. 4073	7,20	5,80	303,00	II+Dach
Fl.-St. 4075/7	8,62	5,12	212,00	I+DG

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 von 5,00 m und zum Ende der Bebauung von 18,80 m vorgegeben (Fl.-St.Nr: 4073). Der geplante Baukörper hält ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 5,00 m ein. Zum Ende der Bebauung überschreitet das geplante Vorhaben die hintere Baugrenze um 0,20 m. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca.181,74 m² und 238,75 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 182,00 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 Fritz-Reuter-Straße 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