



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 07.10.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Dachgeschossausbau und Errichtung von Balkonen;
Willestraße, Flurstück-Nr.: 1128/3; 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 Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienwohnhauses und die Errichtung von Balkonen in der Willestraße auf dem Flurstück Nr.: 1128/3 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:

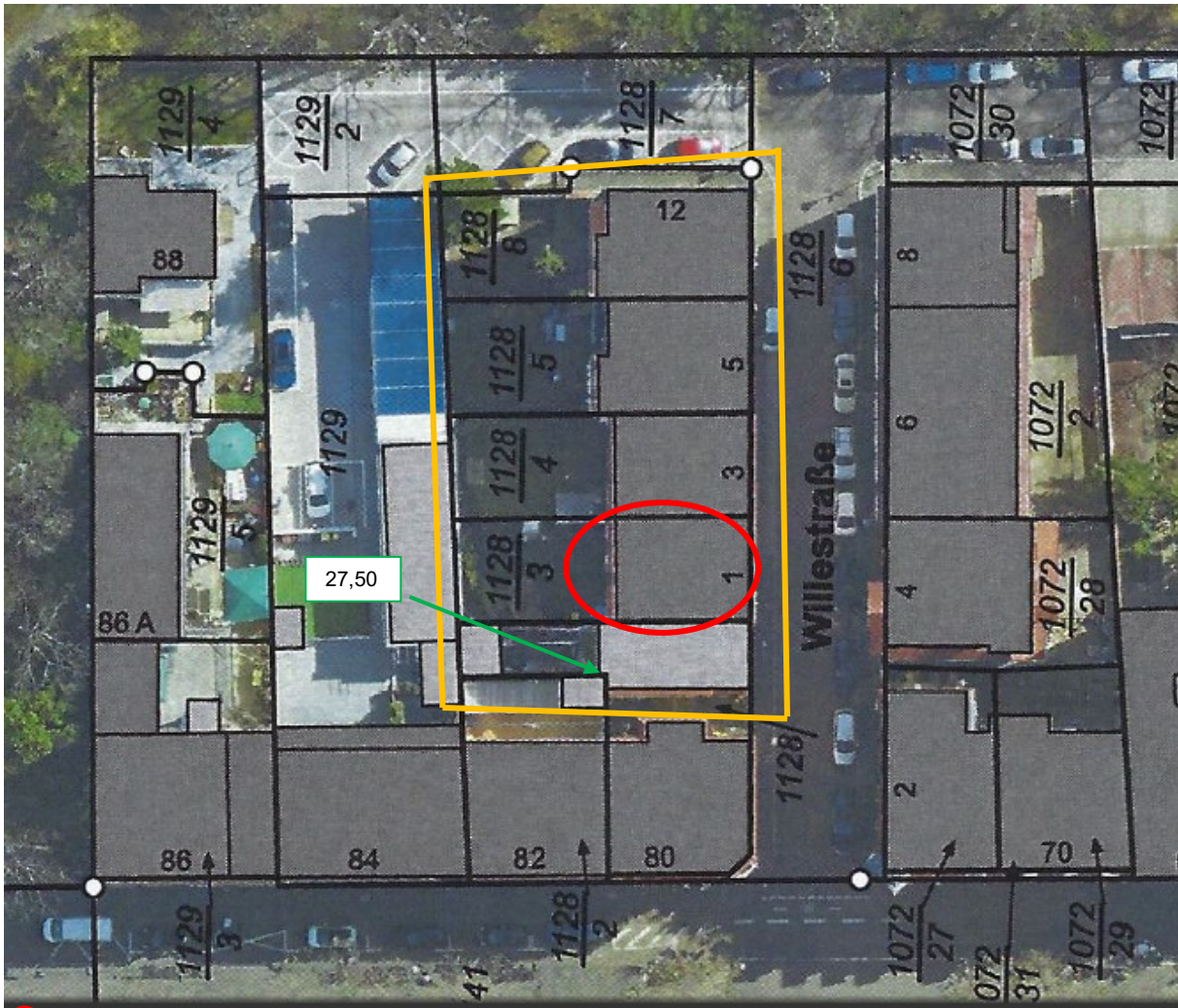
Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr.: 1128/3 in der Willestraße in Frankenthal (Pfalz) das Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses ausbauen und Balkone errichten. Hierzu stellt er den Antrag, den Dachboden auszubauen, um weiteren Wohnraum für die Wohneinheit im zweiten Obergeschoss zu schaffen. Des Weiteren sollen Balkone im ersten und zweiten Geschoß in den Abmessungen 2,88 m x 1,75 m und 4,45 m x 1,75 m im Dachgeschoss errichtet werden.

In der näheren Umgebung (Fl.-St.-Nummern 1128/5) weist das Mehrfamilienhaus ebenfalls eine Wohneinheit im Dachgeschoss auf. Eine Vorprägung hinsichtlich der Balkone gibt es ebenfalls in der näheren Umgebung (Fl.-St.-Nummer 1128/8). Da keine zusätzliche Wohneinheit durch den Umbau geschaffen wird, muss kein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden.

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, mehrere Schulen, Gewerbebetriebe und eine Gaststätte 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.



○ 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 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)	Geschossigkeit
Fl.-St.1128/4	15,09	11,80	III+SD
Fl.-St.1128/5	15,70	11,60	III+D
Fl.-St. 1128/8	15,90	11,60	III+D
Fl.-St. 1128/3	15,49	11,88	III+DG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Die Bauweise des Vorhabens ändert sich durch die Maßnahme nicht.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zum Ende der Bebauung von 11,68 m vorgegeben. Durch den geplanten Baukörper wird diese Bautiefe geringfügig um 0,20 m überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich nicht.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Wille Straße weiterhin unverändert 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