



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.11.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Umbaus eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Schlachthausweg, Flurstück-Nr.: 1333/3; 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 Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus im Schlachthausweg auf der Flurstücks Nr.: 1333/3 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:

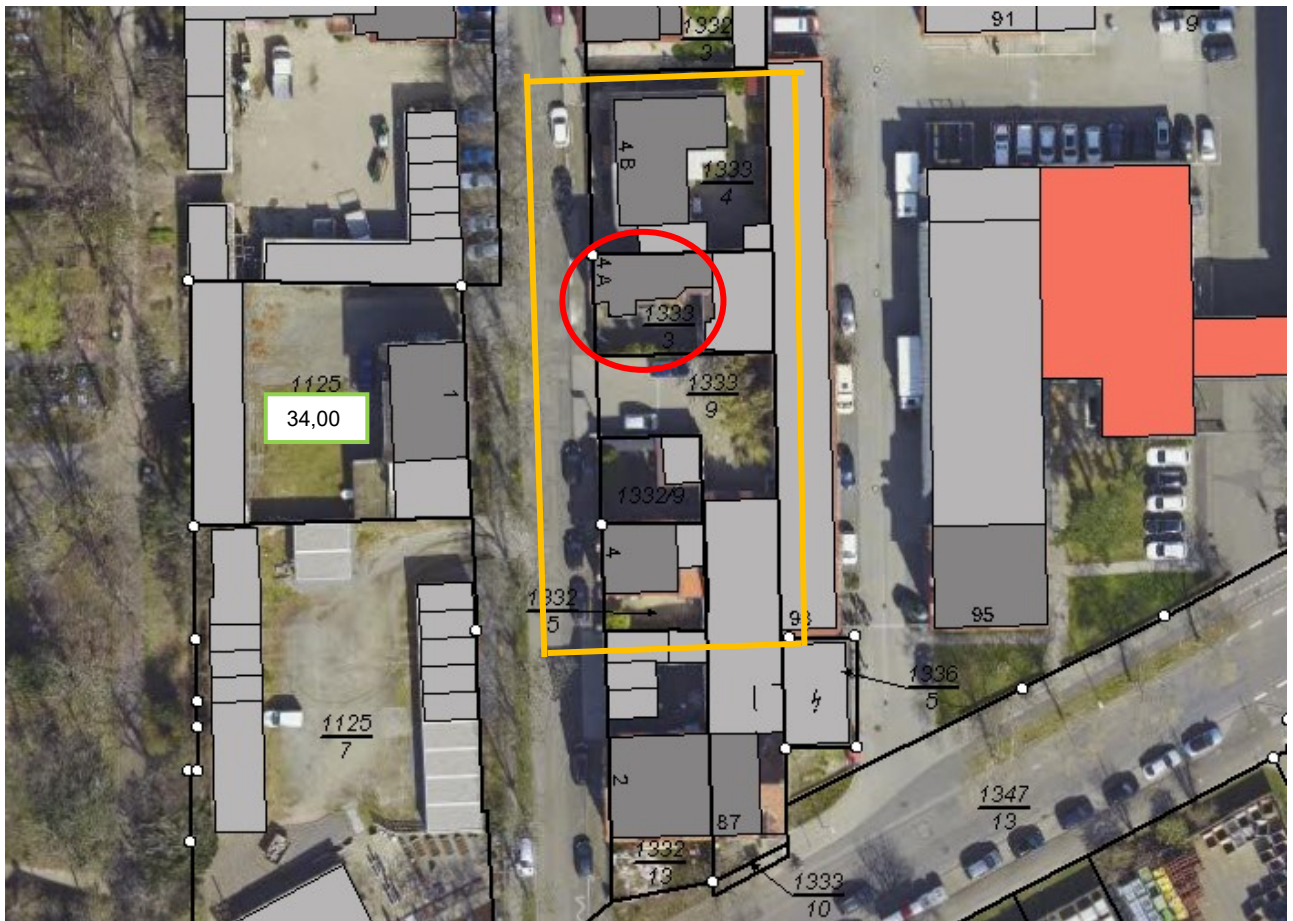
Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 1333/3 im Schlachthausweg das straßenseitige Einfamilienwohnhaus zu einem Zweifamilienhaus umzubauen. Hierzu stellt er die Anfrage, ob ein Ausbau des Dachgeschosses in ein Vollgeschoss wie dargestellt möglich ist.

Der hintere Gebäudeteil, welches wie im nachstehenden Luftbild zu erkennen die komplette Breite des Grundstückes einnimmt, ist nach den vorliegenden Antragsunterlagen von dem Umbau nicht betroffen.

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) | Geschossigkeit |
|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Fl.-St. 1332/5 | 8,60 | 6,70 | II+D |
| Fl.-St. 1333/4 | 7,10 | 3,20 | I+D |
| Fl.-St. 1333/3 | 7,80 | 6,50 | II+D |

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

Die Bauweise bleibt unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben ebenfalls unverändert.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert über den Schlachthausweg.

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:

- Schrägluftbild
- Ansicht