



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 03.11.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses; Jahnstraße, Flurstück-Nr.: 246/21, Flomersheim; 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 in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3918 in Flomersheim, 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 246/21 in der Jahnstraße in Frankenthal/Flomersheim ein Einfamilienhaus umbauen. Hierzu stellt er den Antrag, zum Zweck des Dachgeschossausbaus zur Erweiterung der Wohnfläche die Dachkonstruktion um ca. einen Meter zu erhöhen und zwei Gauben einzubauen. Im ausgebauten Dachgeschoss sollen vier Kinderzimmer sowie ein Bad eingerichtet 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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Durch das Vorhaben ändert sich die Nutzung des Bestandes nicht. 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. Durch die Erhöhung des Gebäudes ändert sich die Geschossigkeit nicht. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich der geplanten Höhe im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

| Hausnummer | Firsthöhe (m) | Traufhöhe (m) |
|----------------|---------------|---------------|
| Fl.-St. 246/8 | 10,75 | 7,55 |
| Fl.-St. 246/9 | 10,70/7,60 | 7,50/6,60 |
| Fl.-St. 246/24 | 9,80 | 7,30 |
| Fl.-St. 246/21 | 10,70 | 7,50 |

Tabelle 1 First-/Traufhöhen
Höchstes Maß 

Niedrigstes Maß 

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise weiterhin ein, da diese nicht verändert werden soll.

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

Die Abmessungen des Baukörpers werden durch die Maßnahme nicht verändert, sodass auch in dieser Hinsicht die vorgegebenen Parameter eingehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ebenfalls nicht verändert, da sich die Erweiterung lediglich in die Höhe erstreckt.

Die Erschließung des Grundstücks ist unverändert über die Jahnstraße 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