



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 29.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung einer Garage; Karlsbader Straße, Flurstück-Nr.: 4419;
hier: Gemeindliches Einvernehmen 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 einer Garage in der Karlsbader Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4419, 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 Flurstück-Nr. 4419 in der Karlsbader Straße in Frankenthal (Pfalz) eine Garage errichten. Hier ist eine Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze in den Abmessungen von 5,01 m x 6,60 m wie dargestellt geplant.

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 und Nebenanlagen wie Garagen bzw. Stellplätze wieder. Garagen sind gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig, sofern diese den für die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf dienen. Bei der geplanten Garage handelt es sich sowohl eine zugelassene Nutzung des Wohnhauses und dem verbundenen Bedarf. 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.

Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück Nr. 4420 ist als einziges Grundstück im gesamten Straßenverlauf nahezu gänzlich überbaut und versiegelt. Die Genehmigungslage ist derzeit in der Prüfung; ggf. wird die Bauaufsicht hier einschreiten.

Das vorgenannte Grundstück Nr. 4420 ist demzufolge als Ausreißer außer Acht zu lassen.



○ 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 und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Nebengebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Bebaute Fläche (m ²)	Versiegelte Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 4421	192,00	300,33 (62% Versiegelung)	UG+I
Fl.-St. 4417	134,00	207,00 (46% Versiegelung)	I
Fl.-St. 4418	94,00	181,00 (40,30% Versiegelung)	I
Fl.-St. 4419	127,90	210,80 (42,50% Versiegelung)	I

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise mit einseitig grenzständig stehenden Nebenanlagen an der Nachbarsgrenze. 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 hinsichtlich der Nebengebäude eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 22,80 m vorgegeben. Der geplan-

te Baukörper bewegt sich mit einer Bautiefe von 22,75 m innerhalb der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 94,00 m² und 192,00 m². Die überbaute Fläche des Vorhabengrundstücks erhöht sich durch den Bau der Nebenanlage auf ca. 127,90 m². Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

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.

Der Bauantrag ging am 28.06.2021 in der Bauaufsicht ein. Der Bauherr wurde am 22.09.2021 darüber informiert, dass das geplante Vorhaben nicht zulässig ist. Hierzu reichte der Bauherr nach mehrmaligen Umplanungen erneut Unterlagen ein, welche ebenfalls nicht genehmigungsfähig waren. Eine genehmigungsfähige Umplanung ging bei der Bauaufsicht am 22.06.2022 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten/Schnitt