



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 07.01.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses; Eichendorffstraße, Flurstück-Nr.: 4217, Frankenthal; 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. m. § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4217, 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:

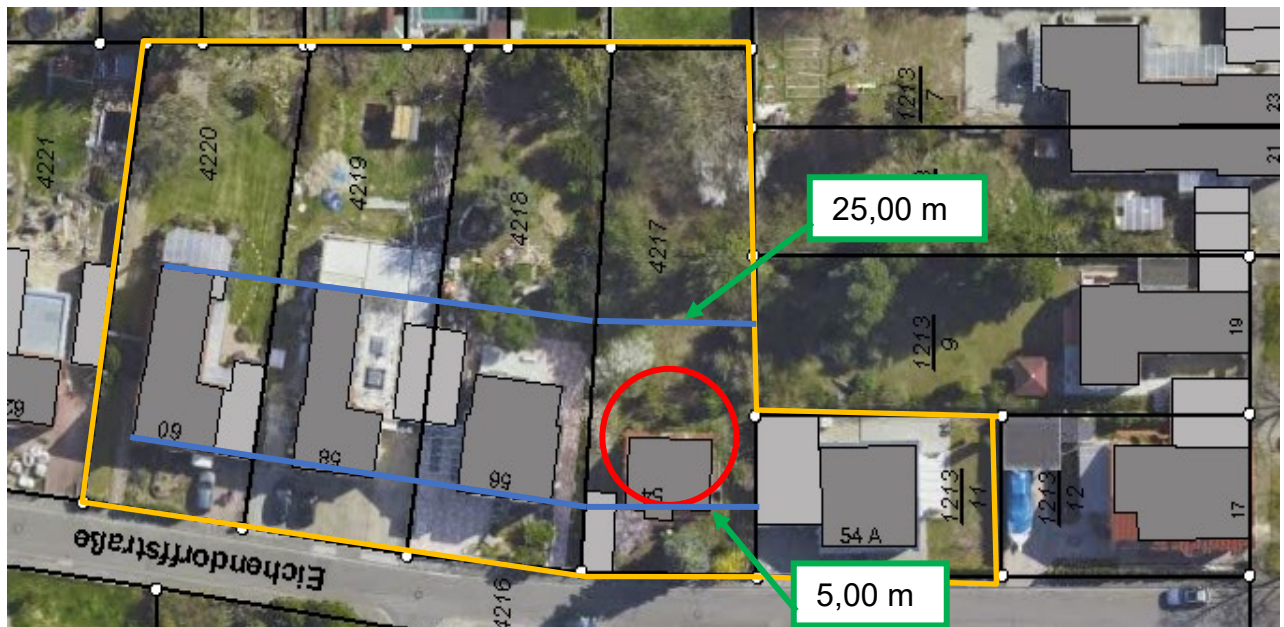
Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4217 in der Eichendorffstraße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus zu errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 9,50 m x 9,50 m geplant.

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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. 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.

Die nähere Umgebung bilden hier die Gebäude in der Eichendorffstraße.



- Bereich des Vorhabens
- Nähere Umgebung des Vorhabens
- Vordere/Hintere Baugrenze

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	Traufhöhe (m)	Firsthöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 1213/11	5,90	7,9	310	II+D
Fl.-St. 4218	4,4	9,0	411	II+D
Fl.-St. 4219	3,5	7,9	455	I+D
Fl.-St. 4220	5,0	8,1	412	I+D
Fl.-St. 4217	5,80	7,90	165	II

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen. Das Grundstück 1213/11 gilt hier als Ausreißer und ist nicht als vorprägend zu sehen. Maßgebend sind die nördlich gelegenen Grundstücke (Flst.-Nr 4218, 4219, 4220), die eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 5,00 m und zum Ende der Bebauung von ca. 25,00 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hat einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 5,00 m sowie eine Bautiefe von 14,50 m. Somit bewegt dieser sich im vorgegebenen Rahmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 310 m² und 455 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 165,00 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 Eichendorffstraße 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