



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 07.01.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau eines Zweifamilienwohnhauses; Ormsheimer Hof, Flurstück-Nr.: 3613/16, 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. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Umbau eines Zweifamilienhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3613/16, 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 3613/16 in der Straße Ormsheimer Hof in Frankenthal (Pfalz) den Umbau eines Zweifamilienwohnhauses. Hierzu stellt er den Antrag, zur Erweiterung der Wohnfläche das Dachgeschoss auszubauen und die Dachkonstruktion um ca. einen Meter zu erhöhen. Zudem sollen zwei Gauben eingebaut und eine Dachterrasse errichtet werden.

Das Vorhaben 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. 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.



- Fläche des Vorhabens
- Nähere Umgebung des Vorhabens

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)	Geschossigkeit
Fl.-St. 3613/3	2,70	8,60	II+D
Fl.-St. 3613/12	3,60	7,25	I+D
Fl.-St. 3613/14	7,10	10,8	II+D
Fl.-St. 3613/16	7,10	10,8	II+D

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht verändert, da sich die Erweiterung lediglich in die Höhe erstreckt. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung weiterhin ein.

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