



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten,
Dürkheimer Straße, Flurstück-Nr.: 269/2, Eppstein; 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 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Eppstein, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 269/2, unter der Voraussetzung der vorherigen Teilung des Grundstückes, 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"/> | | |

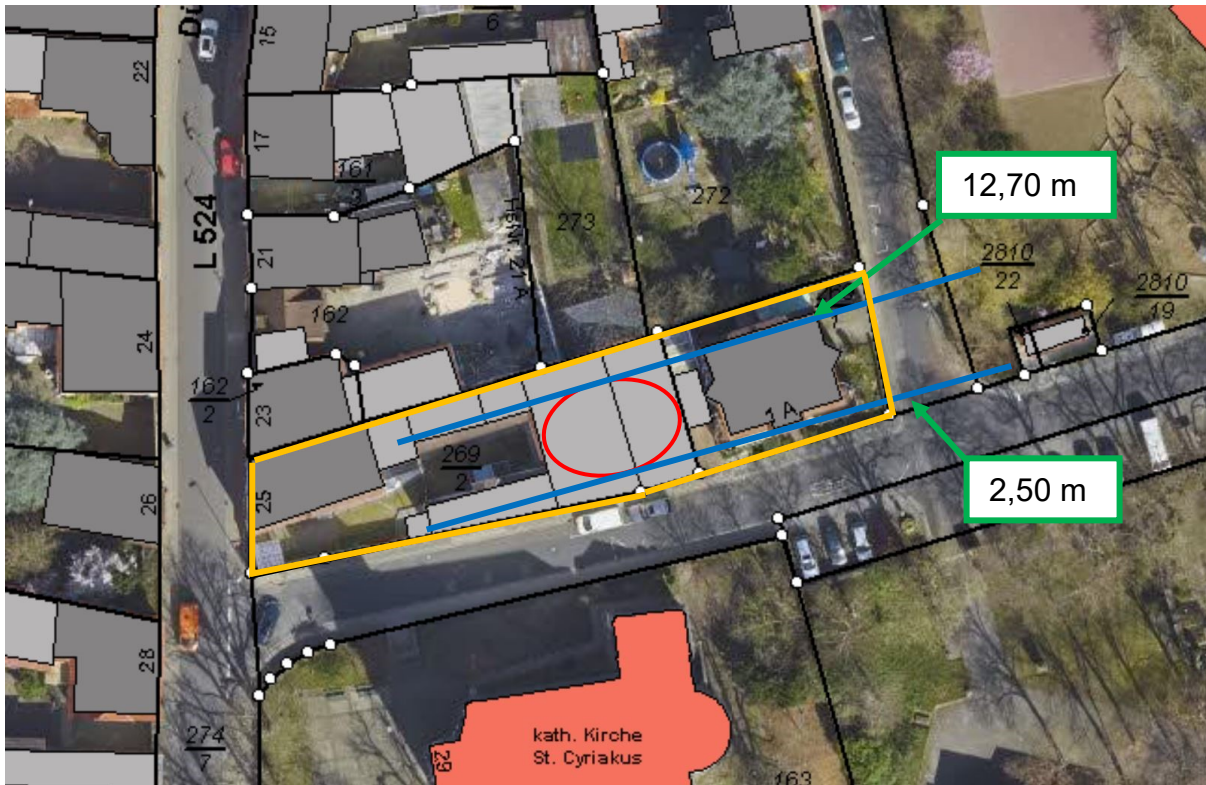
Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf der östlichen Seite des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 269/2 in der Dürkheimer Straße in Eppstein Frankenthal (Pfalz) den Abriss der bestehenden Scheune und die Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten. Hier ist eine Bebauung mit einem dreigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 11,67 m x 9,25 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 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
- 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 | Firsthöhe (m) | Bebaute Fläche (m ²) (mit Versiegelung, Stellplätze, Neben- gebäude) | Geschossigkeit |
|---|-----------------------------|---|----------------|
| Fl.-St. 269/1 | 11,20 | 310 | III |
| Fl.-St. 269/2 (be- stehende Bebau- ung) | 8,40 | 655 | II+D |
| Neues Grundstück nach der Teilung mit bestehender Bebauung | 8,40 | 422 | II+D |
| Neues Grund- stück nach der Teilung mit ge- planter Bebauung | 9,08 (Flachdach) | 200 | III |

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung

x Niedrigstes Maß in der Umgebung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise. 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 eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 2,50 m und zum Ende der Bebauung von 12,70 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hat einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 2,50 m sowie eine Bautiefe von 12,40 m. Somit bewegt er sich in dem vorgegebenen Grenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche (mit Versiegelung, Stellplätze und Nebengebäuden) des Grundstückes liegt momentan bei 655m². Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung des geplanten Neubaus wird das Grundstück eine bebaute Fläche von 622m² haben. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung ist, dass das Grundstück geteilt wird und die Erschließung des neu entstehenden und zu bebauenden Grundstücks über die Johann-Strauß-Straße gesichert ist.

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 im Oktober 2020 bei der Bauaufsicht ein. Der Fall wurde von einer Mitarbeiterin bearbeitet, welche nicht mehr bei Bauaufsicht tätig ist. Der Fall wurde Januar 2022 von einer neuen Sachbearbeiterin übernommen. Nach der Prüfung der Unterlagen wurde die Drucksache für die Sitzung des Ortsbeirates in Februar

2022 vorbereitet. Der Ortsbeirat am 16.02.2022 wurde abgesagt; über die außerordentliche Sitzung des Ortsbeirates vom 27.04.2022 wurde die Verwaltung erst kurzfristig unterrichtet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten