



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus; Brunnengasse, Flurstück-Nr.: 250/1, 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 die Errichtung eines Anbaus in Eppstein, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 250/1, 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 250/1 in der Brunnengasse in Eppstein, Frankenthal die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um einen eingeschossigen Anbau im hinteren Bereich des Bestandgebäudes. Hier ist eine Bebauung von 3,13 m x 5,30 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).

Flurstücknummer	Bautiefe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )
Fl.-St. 252/2	13,30	77
Fl.-St. 251/1	11,70	63
Fl.-St. 249/1	13,80	89
Fl.-St. 248/8	13,30	85
Fl.-St. 250/1	13,70	74

**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. Die nähere Umgebung besteht aus straßenseitigen Gebäuden mit einer Bautiefe bis zu 13,80 m. Der geplante Baukörper ist ebenfalls straßenseitig gebaut und hat eine Bautiefe von 13,70 m. Somit bewegt er sich in den vorgegebenen Grenzen.

Die bebaute Fläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 63 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von ca. 74 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls 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 im September 2021 bei der Bauaufsicht ein. Nach erster Sichtung der eingereichten Unterlagen fiel auf, dass eine Umplanung notwendig ist. Die umgeplanten Unterlagen wurden im November 2021 eingereicht. Nach der Prüfung der Unterlagen wurde die Drucksache für die Sitzung des Ortsbeirates im 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

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten