



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.02.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage;  
Kalmitstraße, Flurstück-Nr.: 546/20; 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 Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 546/20, 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 Flurstücks-Nr. 546/20 in der Kalmitstraße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus mit Tiefgarage errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 18,24 m x 18,38 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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich ausschließlich Wohngebäude wieder. 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.



**○ 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, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Die Höhe des geplanten Vorhabens liegt mit 0,16 m über dem zulässigen Rahmen. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstücke	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m²)*	Geschossigkeit
Fl.-St. 546/12	5,35	2,50	303,80	I
Fl.-St. 546/22	7,60	7,60	481,80	II
Fl.-St. 546/18	4,275	3,66	1.507,30	I
Fl.-St. 546/19	4,25	2,50	515,30	I
<b>Fl.-St. 546/20</b>	<b>7,76</b>	<b>7,76</b>	<b>527,00</b>	<b>II</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**  
**x Höchstes Maß in der Umgebung x Niedrigstes Maß in der Umgebung**  
 \*inkl. aller versiegelten Flächen

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend 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 bis zum Ende der Bebauung von 26,40 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 25,40 m unter der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 303,80 m<sup>2</sup> und 1.507,30 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 527,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kalmitstraße 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
- Ansichten
- Schnitte