



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.02.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses; Sterngasse, Flurstück-Nr.: 414; hier: Versagen 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 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Frankenthal (Pfalz) auf dem Flurstück-Nr.: 414 in der vorgelegten Form das Einvernehmen nicht 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. 414 in der Stern gasse in Frankenthal (Pfalz) ein Mehrfamilienhaus errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem viergeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 10,64 m x 12,35 m wie dargestellt geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nach §34 Abs. 3 BauGB. Demnach richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB sowie §1 Abs. 5-9 ff und §25 c (3) der BauNVO nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

Entsprechend der Plandarstellung des Bebauungsplans befindet sich das Vorhaben in einem besonderen Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1.1. ist eine Wohnnutzung in dem diesem Gebiet allgemein zulässig.

Gemäß § 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. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)*	Geschossigkeit
Fl.-St. 409/4	10,70	8,60	914,00	II+DG
Fl.-St. 416	11,80	9,10	376,70	II+DG
Fl.-St. 418	10,40	6,40	559,90	II++DG
Fl.-St. 414	13,06	11,42	489,70	III+DG

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 geschlossene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben 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 29,30 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 12,50 m unter der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 376,70 m² und 914,00 m². Die überbaute Fläche im Bestand von ca. 489,70 m² bleibt unverändert. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Stern gasse gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten