



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten;
Goethestraße, Flurstück-Nr.: 4283/3; hier: Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

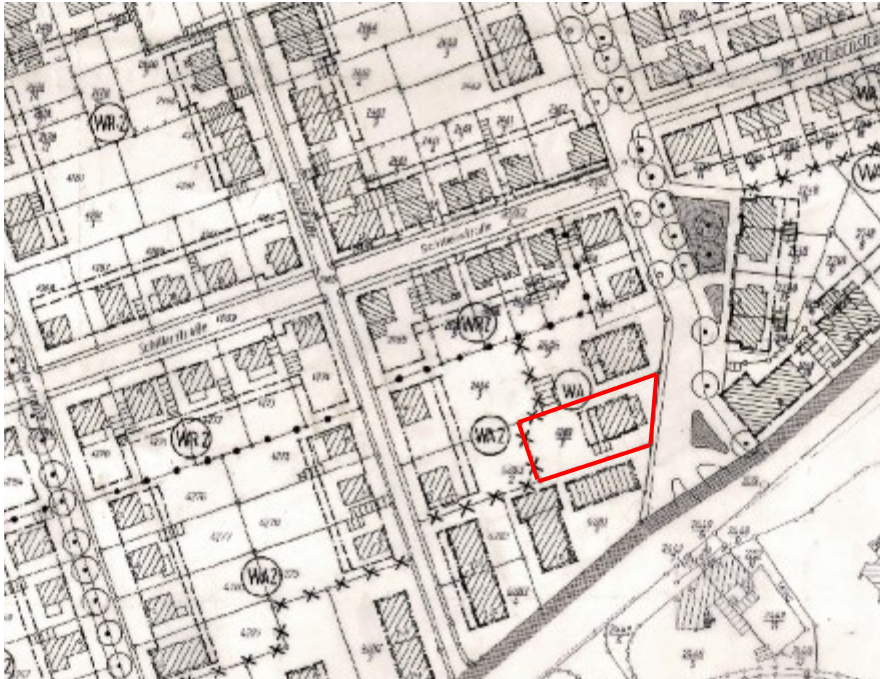
Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten in drei Vollgeschossen, Goethestraße, Flurstück-Nr.: 4283/3, in der vorgelegten Form erteilt.

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 Flurstück 4283/3 den Neubau eines freistehenden Mehrfamilienhauses. Das Gebäude ist für sechs Wohneinheiten mit einem Untergeschoss und drei Vollgeschossen geplant. Das Grundstück liegt in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“, welcher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist. Somit ist die beantragte Wohnnutzung zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche wird ebenfalls nicht überschritten.



Auszug aus dem Bebauungsplan
Vorhabengrundstück —

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Die geplante Gebäudehöhe ist somit im Verhältnis zu der umliegenden Bebauung zu beurteilen. Hierbei werden die unmittelbar angrenzenden Gebäude Goethestr.1a, 1b und das Gebäude Flomersheimer Str. 20 A betrachtet, da dies direkt südlich an das Grundstück anschließt und ebenfalls von der Goethestraße erschlossen wird.

Die Gebäude Flomersheimer Str. 20 und 22a+b, können auf Grund der Erschließung von der Flomersheimer Straße und der eindeutigen städtebaulichen Orientierung zur Erschließungsstraße nicht zur Beurteilung des geplanten Bauvorhabens herangezogen werden. Diese stellen eine eigene städtebauliche Einheit als Mehrfamilienhäuser in Zeilenbau am südlichen Rand des Bebauungsplanes dar. Das Vorhabengrundstück ist zur Goethestraße orientiert und muss sich in die vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser konzipierten und in Erscheinung tretenden Gebäude einfügen.



Beurteilungsbereich ———
Vorhabengrundstück ———

Zur Bestimmung bzgl. des Einfügekriteriums sind folgende Flurstücke zur Beurteilung heranzuziehen:

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)*	Geschossigkeit
Fl.-St. 2454/2	11,85	8,00	619,00	II+D
Fl.-St. 2454/1	9,30	6,20	274,50	II+D
Fl.-St. 4283/6	5,85	3,60	518,50	I+D
Fl.-St. 4283/3	12,13	8,04	362,17	III

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

*inkl. aller versiegelten Flächen

Die geplanten First- und Traufhöhen überschreiten geringfügig die Höhen der umgebenden Gebäude. Diese geringfügige Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Gemäß Randziffer Nr. 44 des BauGB Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg richtet sich die Geschosszahl des geplanten Vorhabens ebenfalls an die vorhandene Geschosszahl der näheren Umgebung. Allerdings sind die Bindungen hier differenziert zu beurteilen. Zum einen kommt es nicht auf die Feinheiten des landesbaurechtlichen Vollgeschossbegriffs (vgl. §20 Abs. 1 BauNVO) an (BVerwG Urt. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92). Zum anderen bedeutet der Vorrang des nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Baukörpers, dass die Zahl der Vollgeschosse als Zulassungsmerkmal hinter der Höhe baulicher Anlagen, unter Umständen aber auch in Bezug auf Belange des Ortsbildes und der Gestaltung zurücktreten muss. So wirkt das dritte Geschoss des Nachbargebäudes 245/2, welches kein Vollgeschoss ist als solches durchaus prägend. Eine Präzedenzwirkung auf den weiteren Verlauf des Gebäudetyps ist nicht zu erwarten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der beantragten Planung herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten