



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:01.07.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bauantrag zum Umbau des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus; Eichendorffstraße, Flurstück-Nr.: 4157; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das Bauvorhaben Eichendorffstraße, Errichtung eines Anbaus wird eine Ausnahme von der derzeit rechtskräftigen Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung erteilt.
2. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4157, 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 Flurstück-Nr. 4157 in der Eichendorffstraße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus umbauen und einen Anbau errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem von der Straße abgewandten eingeschossigem Anbau wie dargestellt geplant.

Die First- und Traufhöhen des bestehenden Wohnhauses bleiben unverändert. Lediglich die Firsthöhe des Eingangsbereich wird erhöht.

Für das Baugebiet liegt im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Gemäß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.Nr.88 zu § 14 Abs. 2 BauGB Kommentar kann ausnahmsweise ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes über welches eine Veränderungssperre liegt, dann zugelassen werden, wenn ihm überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörden im Einvernehmen der Gemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss als auch die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ sieht den Erhalt des Gebietscharakters, die Steuerung der zukünftigen Entwicklung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden und zur Nachverdichtung vor. Es gilt eine Ordnungsstruktur zu schaffen, welche die wesentliche Überschreitung der hinteren Baugrenzen regelt.

Bei der geplanten Erweiterung liegt das Bauvorhaben vielmehr unterhalb der Schwelle dessen, was in der Nachbarschaft schon realisiert wurde und durch die Planung bewältigt werden muss.

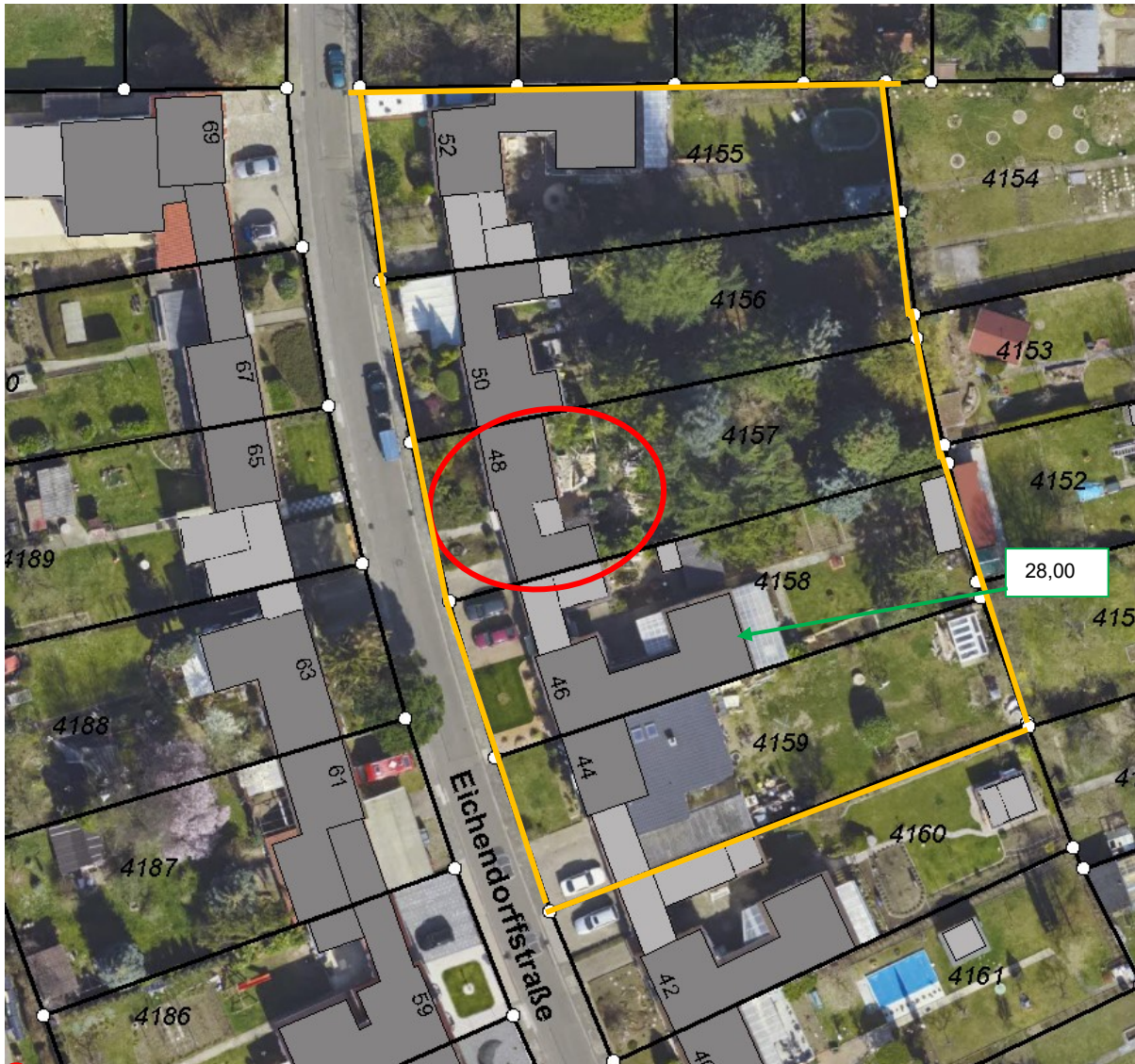
Aus stadtplanerischer Sicht stehen somit keine überwiegenden öffentlichen Belange der Planung entgegen.

Der Ausnahme von der rechtskräftigen Veränderungssperre beim vorliegenden Bauvorhaben wird folglich von der Verwaltung empfohlen.

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

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )*	Geschossigkeit
Fl.-St. 4159	8,20	4,00	302,90	I + DG
Fl.-St. 4158	8,10	3,90	418,50	I + DG
Fl.-St. 4156	8,40	4,00	186,80	I + DG
Fl.-St. 4155	7,80	4,00	359,80	I + DG
<b>Fl.-St. 4157 Bestand</b>	<b>8,00</b>	<b>3,90</b>	-	<b>I+DG</b>
<b>Fl.-St. 4157 Anbau</b>	<b>8,00</b>	<b>3,90</b>	<b>227,06</b>	<b>I+DG</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 geschlossene 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 28,00m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 25,30 m unter der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca.186,80 m<sup>2</sup> und 418,50 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 227,06 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 Eichendorffstraße 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.

Der Bauantrag ging am 15.02.2022 bei der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte

