



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 29.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage; Kanalstraße, Flurstück-Nr.: 787/10; hier: Gemeindliches Einvernehmen 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 Zweifamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 787/10, 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. 787/10 in der Kanalstr. in Frankenthal (Pfalz) ein Zweifamilienhaus mit Garage errichten. Hier ist eine Bebauung mit den Abmessungen von 7,05 m x 7,50 m geplant.

Das Vorhaben muss im Süden grenzständig an das Nachbargrundstück (787/9) gebaut werden (siehe markierte Linie Anlage Lageplan). Dies ist durch eine eingetragene Baulast gefordert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nach §30 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 allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

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.



Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

- Bereich des Vorhabens
- nähere Umgebung (inkl. Fl.-St.-Nr.787/9, da die Ostansicht mit diesem Gebäude freistehend sichtbar zukünftig eine Einheit bildet)

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). Die Traufhöhe

Flurstücke	Traufhöhe (m)	Firsthöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> ) (mit Versiegelung und Stellplätze)	Geschossigkeit
787/7	8,90	12,80	180	II+D
787/9	8,90	12,70	170	II+D/ III+D
787/10 (Best.)	8,96	12,70	170	II+D/ III+D
<b>787/10 (Best.+NEU)</b>	<b>8,96</b>	<b>12,70</b>	<b>155</b>	<b>II+D/ III+D</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 überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 140 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 170 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig. Im Zuge der Baugenehmigung wird gefordert, die verbleibende, nicht überbaute Fläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsiegeln.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kanalstraße 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 im Juli 2021 bei der Bauaufsicht ein. Nach Prüfung der Unterlagen hat die Bauaufsicht festgestellt, dass der Antrag nicht vollständig ist. Die fehlenden Unterlagen sind im Oktober 2021 eingereicht. Eine Umplanung des Vorhabens ist im Februar 2022 nachgereicht worden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan (ohne und mit Darstellung der geplanten Maßnahme)
- Ansichten
- Schnitt