



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Errichtung eines Zweifamilienhauses; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 1427/14; 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.: 1427/14, 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. 1427/14 in der Straße Am Kanal in Frankenthal (Pfalz) ein Zweifamilienhaus mit Garage errichten. Hier ist eine Bebauung den Abmessungen von 10,00 m x 17,60 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 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 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. Die nähere Umgebung bilden hier die folgenden Grundstücke: 1427/16, 1427/15, 1427/13 und 1427/12. Jedoch ist das 3-stöckige Gebäude in der vorderen Seite des Grundstückes 1427/13 außer Betracht zu lassen da dieses nicht mitprägend ist und als sogenannter Ausreißer zu bewerten ist.

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.

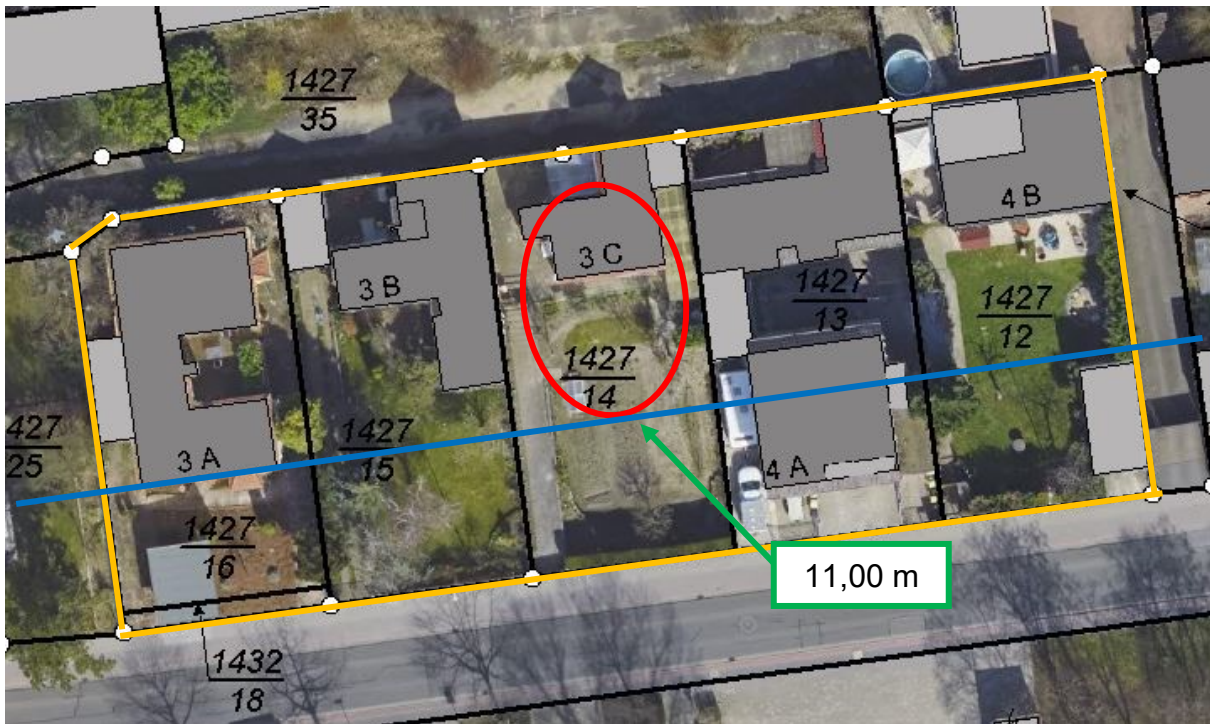


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens
 — nähere Umgebung
 — Baugrenze/n
 — Baulinie

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 6,3 m in dem zulässigen Rahmen. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstücke	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)*	Geschossigkeit
1427/16	5,7	4,1	410	I+D
1427/15	6,3	4,7	265	I+D
1427/13	5,3	4,3	381	I+D
1427/12	5,4	3,6	243	I+D
1427/14 (bestand/neu)	6,6/6,3	4,6/3,56	248/337	I+SG

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 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 liegt die vordere faktische Baugrenze bei ca. 11,00 m. Der geplante Baukörper hat ein Abstand von 11,62m zur Straßenkante und bewegt sich somit in der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 243m² und 410m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 337m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Am Kanal Straße 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 April 2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte