



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 12.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses , Am Bruch, Flurstück-Nr.: 902/24, Mörsch; 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 zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Mörsch, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 902/24, in der vorgelegten Form erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 Grundstück mit der Flurstücksnummer 902/24 in der Straße Am Bruch in Mörsch Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus zu errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 11,29 m x 8,79 m 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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. 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.



- Fläche des Vorhabens
- Nähere Umgebung des Vorhabens
- Vordere/Hintere Baugrenze

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).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²) (mit Stellpl./Versiegelung)	Geschossigkeit
Fl.-St. 902/26	8,9	4,7	268	II+D
Fl.-St. 902/25	8,6	6,2	281	II+D
Fl.-St. 902/23	9,3	4,6	310	II+D
Fl.-St. 892/14	8,3	5,3	500	II+D
Fl.-St. 902/24 (Bestand / Neu)	8,6/7,5	4,50/5,2	268/280	II+D

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung

x Niedrigstes Maß in der Umgebung

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 ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 5,00 m und zum Ende der Bebauung von 22,80 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hat einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 5,00 m sowie eine Bautiefe von 16,50 m. Somit bewegt er sich innerhalb der vorgegebenen Grenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 268 m² und 500 m². Das Grundstück soll nach der geplanten Bebauung eine gesamte überbaute Fläche von ca. 280 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die Straße Am Bruch 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 16.03.2022 bei der Bauaufsicht ein. Die Bearbeitungszeit liegt im Rahmen der gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gesetzten Frist.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:
-Lageplan
-Ansicht
-Schnitt