



Aktenzeichen: 610/Kn

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung von drei Reihenhäusern; Weidstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 509/3; 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 von drei Reihenhäusern in der Weidstraße in Eppstein, Flurstück-Nr.: 509/3, 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 möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 509/3 in der Weidstraße Straße in Eppstein drei Reihenhäuser errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäuser plus Dach mit den jeweiligen Abmessungen von ca. 10,00 m x 22,00 m wie dargestellt zu realisieren.

Auf dem Grundstück existiert eine gültige Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus an gleicher Stelle mit den Abmessungen von ca. 11,35 m x 22,00 m. Durch die Umplanung ergibt sich eine deutlich verbesserte und aufgelockerte Situation. Insbesondere hinsichtlich der versiegelten Fläche, da sich die nachzuweisende Zahl an Stellplätzen von sieben auf vier verringert.

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 Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

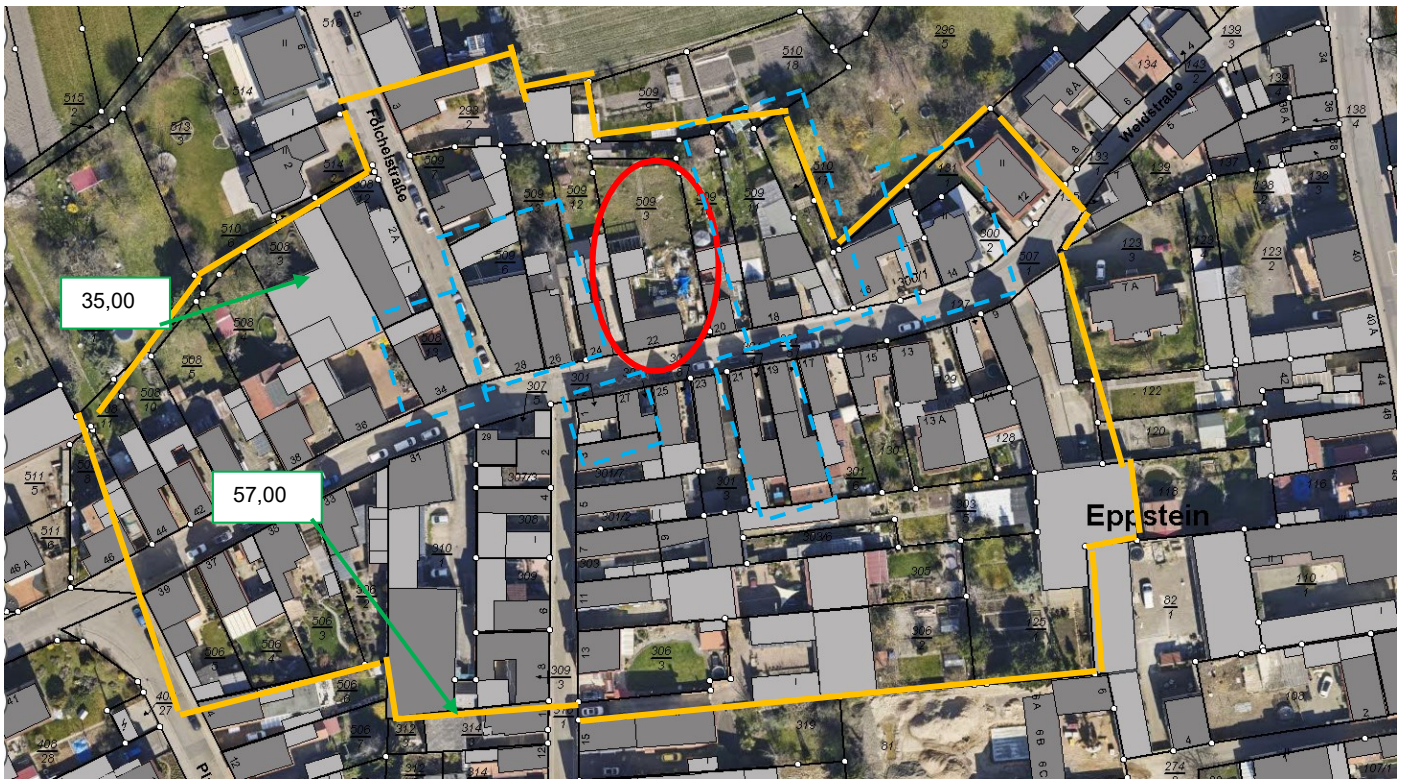


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens  
 Nähere Umgebung ———

Vorprägende Vorhaben [dashed blue box]



○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben [dashed blue box]

Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Weidstraße Nrn. 9 bis 36, die Bankgasse 1 – 2 und die Folchelstraße 1 und 3.



Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt wie nachstehend aufgeführt hinsichtlich der vorgenannten Einfügekriterien im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 528,00 m<sup>2</sup> vor (Flurstück Nr. 508/3, Nr. 509/6, Nr. 301,50 und Nr. 509/11).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 220,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Die geplanten zweigeschossigen Wohnhäuser plus Dachgeschoss fügen sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstück Nr. 509/13, Nr. 508/13, Nr. 307/5 und Nr. 300/2).

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 9,55 m und 6,00 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher mit einer Firsthöhe von bis zu 11,20 m und Traufhöhe 7,50 m vorzufinden ist (Flurstück Nr. 509/13, Nr. 508/13, Nr. 307/5 und Nr. 300/2).

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die Wohngebäude der näheren Umgebung stehen straßenseitig an der Grundstücksgrenze und haben Bautiefen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 32,70 m (Flurstück 2649/11, Nr. 2649/2, Nr. 2649/9). Die Wohnhäuser sind ebenfalls straßenseitig bis an die Grundstücksgrenze geplant und sollen eine Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von 12,50 m aufweisen. Die geplanten Bautiefen liegen im Rahmen der näheren Umgebung und sind somit genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der Stellplätze finden sich in der näheren Umgebung Garagen in einer Tiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von bis zu 47,20 bis 57,00 m wieder (Flurstück 310/1 und Nr. 508/3). Die in einer Tiefe von 34,50 m geplanten Stellplätze liegen somit im Rahmen.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und teilweise Haus-/Hofbauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben zwar hinsichtlich der offenen Bauweise ein, die einseitige Grenzbebauung wird jedoch zugunsten der Terrassen der einzelnen Reihenhäuser nicht eingehalten. Eine geschlossene Straßenfront zum westlichen Nachbarn wird durch eine geplante Mauer erreicht. Hierdurch ist eine Abweichung von der vorherrschenden einseitigen Grenzbebauung städtebaulich vertretbar.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Weidstraße 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 03.03.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Das Bauvorhaben war zunächst hinsichtlich der Bautiefe der Stellplätze nicht genehmigungsfähig. Nach Umplanung der Stellplatzanordnung gilt das Bauvorhaben als zulässig.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten