



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage;
Bankgasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 322/6; 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 für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Bankgasse in Eppstein, Flurstück-Nr.: 322/6, 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 Flurstücksnummer 322/6 in der Bankgasse in Eppstein ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit den Abmessungen 12,90 m x 6,50 m und einer Doppelgarage in den Abmessungen 6,24 m x 7,99 m wie dargestellt zu realisieren.

Das Einvernehmen hinsichtlich der Errichtung des Wohnhauses wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage mit Drucksache XVII/1659 am 24.06.2021 hergestellt.

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. 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 in die nähere Umgebung einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 143 m² und 423 m². Das Vorhaben soll insgesamt (Wohnhaus plus Doppelgarage) eine überbaute Fläche von 212 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Nebengebäude von 34,00 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hält die vorgegebene Baugrenze mit einer geplanten Bautiefe von 29,60 m ein. Somit ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Bankgasse 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 bei der Bauaufsicht am 26.01.2022 ein. Der Ortsbeirat am 16.02.2022 wurde abgesagt; über die außerordentliche Sitzung des Ortsbeirates vom 27.04.2022 wurde die Verwaltung erst kurzfristig unterrichtet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten und Schnitt