



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Carports mit Balkon, Weingartenstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 390/54; hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Carports mit Balkon in der Weingartenstraße, Flurstück-Nr.: 390/54 Gemarkung Eppstein; wird nach § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB nicht hergestellt.

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"/>		

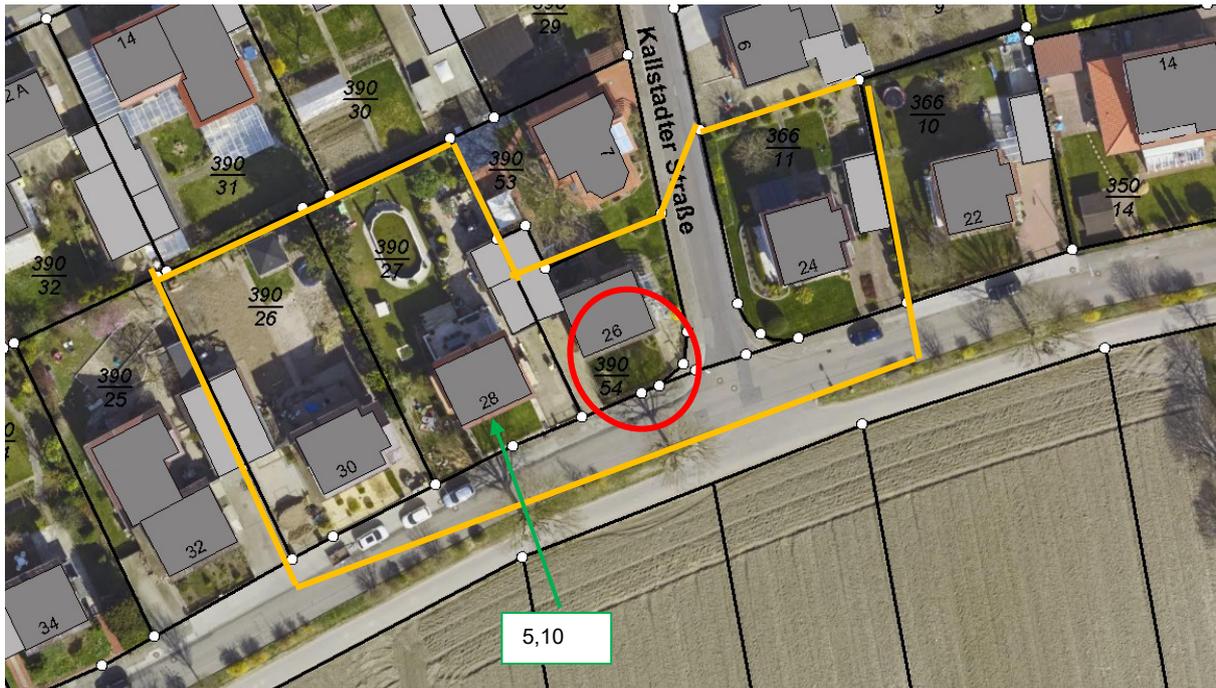
Begründung:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 390/54 in der Weingartenstraße in Eppstein ein Carport mit Balkon errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob ein straßenseitiger Carport in den Abmessungen 3,5 m x 6,00 m wie dargestellt möglich ist.

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 § 4 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.

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 ———

Eine Vorprägung für den geplanten Carport mit Balkon ist in der maßgeblichen näheren Umgebung nicht vorzufinden. Hier finden sich im vorderen Grundstücksbereich ausschließlich Vorgärten und Garagenzufahrten wieder.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Bebaute Fläche (m ²)	Versiegelte Fläche (m ²)
Fl.-St. 366/11	119,50	282,60 (47% Versiegelung)
Fl.-St. 390/26	142,60	396 (49% Versiegelung)
Fl.-St. 390/27	169,00	417 (52% Versiegelung)
Fl.-St. 390/54	121,20	241,20 (66% Versiegelung)

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von 5,10 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einem geplanten Abstand zur straßenseitigen Grenze von 3,37 m außerhalb der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 119,50 m² und 169,00 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 121,20 m² aufweisen. Das Einfügungsgebot kann in diesem Fall nicht alleine auf die überbauten Flächen abgestellt werden, da für die maßgeblich nähere Umgebung eine Bebauung von nicht mehr als ca. 52 % vorprägend ist. Zudem sind in den vorderen Grundstücksbereichen der maßgeblich prägenden näheren Umgebung ausschließlich Gartenflächen vorzufinden (siehe hierzu: Beschluss des BVG vom 03.04.2014 – 4 B 12.14). Danach kann es in bestimmten Situationen auf die Größe der Grundflächenzahl ankommen, obwohl es in der Regel eine untergeordnete Rolle spielt, da diese errechnet werden muss und in der Örtlichkeit häufig schwer ablesbar ist. Dass das Verhältnis des Gebäudes zu der umgebenden Freifläche eine relative Größe ist, steht ihrer Berücksichtigung bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung danach nicht entgegen. Bei dem geplanten Vorhaben würde die Bebauung im Verhältnis zum Grundstück bei 66 % liegen.

Die deutliche Andersartigkeit der geplanten Bebauung hat eine bodenschutzrechtliche Spannung zur Folge, da einerseits die faktische vordere Baugrenze deutlich überschritten wäre und das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße die vorhandenen Strukturen eindeutig überschreitet. Zudem wird der vorprägende Vorgartencharakter bebaut.

Die geplante Bebauung bewegt sich somit nicht mehr im zulässigen Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Weingartenstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Die Bauvoranfrage ging 16.08.2021 in der Bauaufsicht ein. Der Bauherr wurde am 27.12.2021 und nochmals am 25.04.2022 darüber informiert, dass das geplante Vorhaben nicht zulässig ist. Hierzu wurde dem Antragsteller angeboten die Bauvoranfrage zurückzuziehen oder negativ bescheiden zu lassen. Von einer Rücknahme der Bauvoranfrage wurde abgesehen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- 3 D Ansicht