



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 31.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Umbaus und Neubaus eines Mehrfamilienhauses, Dürkheimerstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.:153, 154, 154/2; 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 des Umbaus und des Neubaus eines Mehrfamilienhauses in der Dürkheimerstraße in Eppstein, Flurstück-Nr.: 153, 154, 154/2; 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:

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstücken mit der Flurstück Nr.: 153, 154, 154/2 in der Dürkheimerstraße in Eppstein ein Wohnhaus mit 1 Wohneinheit an der Straßengrenze zwischen den bereits bestehenden zwei Wohnhäusern errichten und ein weiteres Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksbereich in sogenannter zweiter Baureihe errichten. Hierzu sollen die im rückwärtigen Bereich bestehenden Nebenanlagen zurückgebaut werden, damit das rückwärtige Gebäude realisiert werden kann.

Das straßenseitige Wohngebäude soll in den Abmessungen 16,80 m x 6,40 m und das rückwärtige in den Abmessungen 22,00 m x 11,00 m errichtet werden.

Die Grundstücke befinden 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, ein Versicherungsbüro und eine Praxis für Physiotherapie wieder. In dem Gebiet hat eine Umprägung von einem faktischen Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO stattgefunden.

Folglich fügt sich das geplante Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art der baulichen Nutzung nicht 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.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2009 – 4 B 50.08) ist bei der Bestimmung des sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstabes grundsätzlich alles in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Nicht jegliche vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bestimmt jedoch ihren Charakter. Vielmehr muss die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt werden. Es muss alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper oder Ausreißer erscheint.

Die vorhandene städtebauliche Struktur in der näheren und weiteren Umgebung ist deutlich zu erkennen. In der näheren Umgebung finden sich einseitig grenzständig und straßenseitige Wohngebäude wieder. Lediglich das mit einem Abstand von ca. 16,80 m zur Straßengrenze errichtete Wohnhaus auf dem nördlich des Vorhabens gelegenen Grundstück 156/4 stellt eine Ausnahme im Gebiet dar. Hier lässt sich die vorgenannte Ausreißer Funktion erkennen. Folglich ist diese bauliche Anlage nicht vorprägend und kann nicht herangezogen werden.



○ Bereich des Vorhabens
Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung —

○ Zu erhaltende Bestandsgebäude

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 straßenseitig geplante Wohnhaus welches zwischen den bestehenden nördlich und südlich befindlichen Wohnhäusern (in der Grafik blau markiert) errichtet werden soll, fügt sich nach seiner Art in die nähere Umgebung ein und liegt nach dem Maß der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen der näheren Umgebung (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Firsthöhe (m) Wohngebäude	Traufhöhe (m) Wohngebäude	Bebaute Fläche* (m²)	Versiegelte Fläche insgesamt, inkl. bebauter Fläche (m²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 149	12,60	8,70	688,60	959,00 (62% Versiegelung)	II+DG
Fl.-St. 157/1	7,80	4,60	149,00	180,00 (78% Versiegelung)	II+D
Fl.-St. 155/2	10,80	6,80	222,60	341,00 (30% Versiegelung)	II+DG
Fl.-St. 152/1	7,80	4,60	1.128,50	1.324,00 (72% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 153, 154, 154/2 zu erhaltender Bestand Nord	9,30	6,70	646,50	1.016,00 (64% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 153, 154, 154/2 zu erhaltender Bestand Süd	7,80	5,80	646,50	1.016,00 (64% Versiegelung)	II+DG
Fl.-St. 153, 154, 154/2 Neu geplantes Wohnhaus	9,40	7,00	646,50	1.033,70 (65% Versiegelung)	II+D

* inkl. Nebenanlagen

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

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

Das rückwärtig geplante Wohnhaus bewegt sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 2).

Flurstück	Firsthöhe (m) Nebenanlagen	Traufhöhe (m) Nebenanlagen	Bebaute Fläche* (m ²)	Versiegelte Fläche insgesamt, inkl. bebauter Fläche (m ²)	Geschosigkeit
Fl.-St. 149	10,50	6,05	688,60	959,00 (62% Versiegelung)	-
Fl.-St. 157/1	Keine Nebenanlagen		149,00	180,00 (78% Versiegelung)	-
Fl.-St. 155/2	Keine Nebenanlagen		222,60	341,00 (30% Versiegelung)	-
Fl.-St. 152/1	10,40	6,00	1.128,50	1.324,00 (72% Versiegelung)	-
Fl.-St. 153, 154, 154/2 Neu geplantes Wohnhaus	12,60	7,00	646,50	1.033,70 (65% Versiegelung)	II+D

* inkl. Nebenanlagen

Tabelle 2 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 vorwiegend um eine Haus-Hof-Bauweise mit einseitig grenzständig stehenden Wohnhäusern an der Straßenseite. Die Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wurden jeweils beidseitig grenzständig errichtet. Somit fügt sich das geplante Wohngebäude im rückwärtigen Bereich hinsichtlich der Bauweise ebenfalls nicht ein.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Wohnbebauung von 19,00 m vorgegeben. Der an der Straßenseite geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 16,80 m unter der vorgegebenen Grenze, der rückwärtig geplante Wohnbaukörper hingegen bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 32,00 m nicht im Rahmen der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 149,00 m² und 1.128,50 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 646,50 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Dürkheimerstraße 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 nicht herzustellen.

Der Antragstellerin wurde seitens der Bauaufsicht empfohlen, für jedes Wohnhaus eine separate Bauvoranfrage zu stellen, da die Genehmigungsfähigkeit des vorderen Wohnhauses in Aussicht gestellt wurde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ohne eine Aufteilung der Anfrage, das Vorhaben gänzlich abgelehnt werden müsste. Der Bauaufsicht wurde daraufhin am 17.05.2022 mitgeteilt, dass von einer Teilung der Anfrage abgesehen wird.

Die Bauvoranfrage ging am 10.06.2021 in der Bauaufsicht ein. Eine Umplanung ging am 24.02.2022 ein. Über die außerordentliche Sitzung des Ortsbeirates vom 27.04.2022 wurde die Verwaltung erst kurzfristig unterrichtet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt