



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 27.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau, Erweiterung und Aufstockung eines Zweifamilienhauses; Kalmitstraße, Flurstück-Nr.: 545/9; hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 1 BauGB wird für die Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Flurstück 545/9 in der Gemarkung Frankenthal (Pfalz) gemäß dem beigefügten Plan das Einvernehmen nicht 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:**

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Kalmitstraße, Flurstück Nr. 545/9, den Umbau, die Erweiterung und die Aufstockung eines Zweifamilienhauses. Hierzu soll die bereits versiegelte Fläche im südlichen und westlichen Bereich des bestehenden Hauses mittels eines Anbaus erweitert werden. Des Weiteren ist eine Erweiterung im nördlichen straßengewandten Bestand geplant. Zuletzt soll das Wohnhaus um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden.

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 § 3 BauNVO dar. Hier finden sich ausschließlich 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** ———

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. Die Höhe des geplanten Vorhabens liegt in dem zulässigen Rahmen. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstücke	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )*	Versiegelte Fläche insgesamt, inkl. bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Geschos-sigkeit
Fl.-St. 546/33	9,30	4,20	116,40	236,80 (21,50% Versiegelung)	II+D
Fl.-St. 546/32	8,50	5,30	252,10	334,40 (30,30% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 546/28	6,00	4,61	261,50	375,10 (34,10% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 546/23	7,05	5,40	408,40	565,50 (51,50% Versiegelung)	I+DG
<b>Fl.-St. 545/9 Bestand</b>	<b>3,40</b>		<b>644,00</b>	<b>985,40 (58,70% Versiegelung)</b>	<b>I</b>
<b>Fl.-St. 545/9 Neu</b>	<b>7,48</b>		<b>833,10</b>	<b>1.123,81 (67,00% Versiege-lung)</b>	<b>II</b>

\*inkl. aller versiegelten Flächen

**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 vorwiegend um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die hier vorgegebene Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 5,00 m. Der geplante Baukörper bewegt sich mit 3,00 m nicht im vorgegebenen Rahmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 116,40 m<sup>2</sup> und 408,40 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben hat im Bestand mit ca. 644,00 m<sup>2</sup> die höchste überbaute Fläche der näheren Umgebung. In Zusammenhang mit der Prüfung des Bauantrages wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass für den aktuellen Bestand, bis auf das Wohnhaus und eine Einzelgarage, keine Baugenehmigung für die weiteren baulichen Anlagen vorliegen. Folglich bewegt sich das Gebäude bereits im Bestand über dem zulässigen Rahmen der näheren Umgebung. Die Bauaufsichtsbehörde wird hier bauaufsichtlich einschreiten. Die genehmigte überbaute Fläche des bestehenden Wohnhauses inklusive der genehmigten Garage liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>. 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.

Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der geplanten überbauten Fläche nicht in dem Rahmen der näheren Umgebung ein und ist somit nicht genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kalmitstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.  
Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Der Bauantrag ging im Juni 2021 bei der Bauaufsicht ein. Im November 2021 wurde den Antragstellern mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben nicht zulässig ist. Am 07.12.2021 ging bei der Bauaufsicht eine Umplanung ein. Im Mai 2022 wurde den Antragstellern mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Hierzu wurde dem Antragsteller angeboten den Bauantrag zurückzuziehen oder negativ bescheiden zu lassen. Von einer Rücknahme des Bauantrages wurde abgesehen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten