



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.08.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 1410/2; 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 eines Mehrfamilienhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1410/2, 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. 1410/2 in der Straße Am Kanal in Frankenthal (Pfalz) ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, eine Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus plus Dach mit den jeweiligen Abmessungen von ca. 19,62 m x 12,07 m wie dargestellt zu realisieren.

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.

Im Rahmen eines durch den Stadtrechtsausschusses erlassen Widerspruchsbeseids vom 04.02.2019 zu einer vorangegangenen Bauvoranfrage zu diesem Grundstück wurde hinsichtlich der Bestimmung der näheren Umgebung diese auf den in der nachstehenden Grafik markierten Bereich abgestellt.



○ Bereich des Vorhabens

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

Nähere Umgebung



Bautiefe Hauptkörper



Bautiefe Nebenanlage



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 geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 1406/11	8,10	3,60	310,80	II+DG
Fl.-St. 1406/12	9,70	7,10	163,70	II+DG
Fl.-St. 1406/13	9,00	6,20	221,40	II+D
Fl.-St. 1410/3	5,80	4,50	219,30	II+DG
Fl.-St. 1410/8	8,20	4,80	260,00	II+D
Fl.-St. 1410/2	9,52	6,15	236,81	II+SG

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 auch hinsichtlich der Bauweise 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 Bebauung von 18,70 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 17,07 m unter der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 163,70 m² und 310,80 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 236,81 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Amselweg 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 27.12.2021 bei der Bauaufsicht ein. Das geplante Vorhaben erweis sich nach §34 BauGB als nicht zulässig. Im Rahmen eines Termins mit dem Antragsteller wurden am 06.05.2022 die Einfügekriterien nach §34 BauGB erläutert. Eine Umplanung ging am 30.05.2022 ein. Hierzu musste hinsichtlich der fehlenden Vorprägung der Stellplätze erneut umgeplant werden. Eine Umplanung ging am 12.07.2022 bei der Verwaltung ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt