



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 29.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses; Frankenstr.,
Flurstück-Nr.: 1812/2; 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 Erweiterung eines Einfamilienhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1812/2, 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"/>		

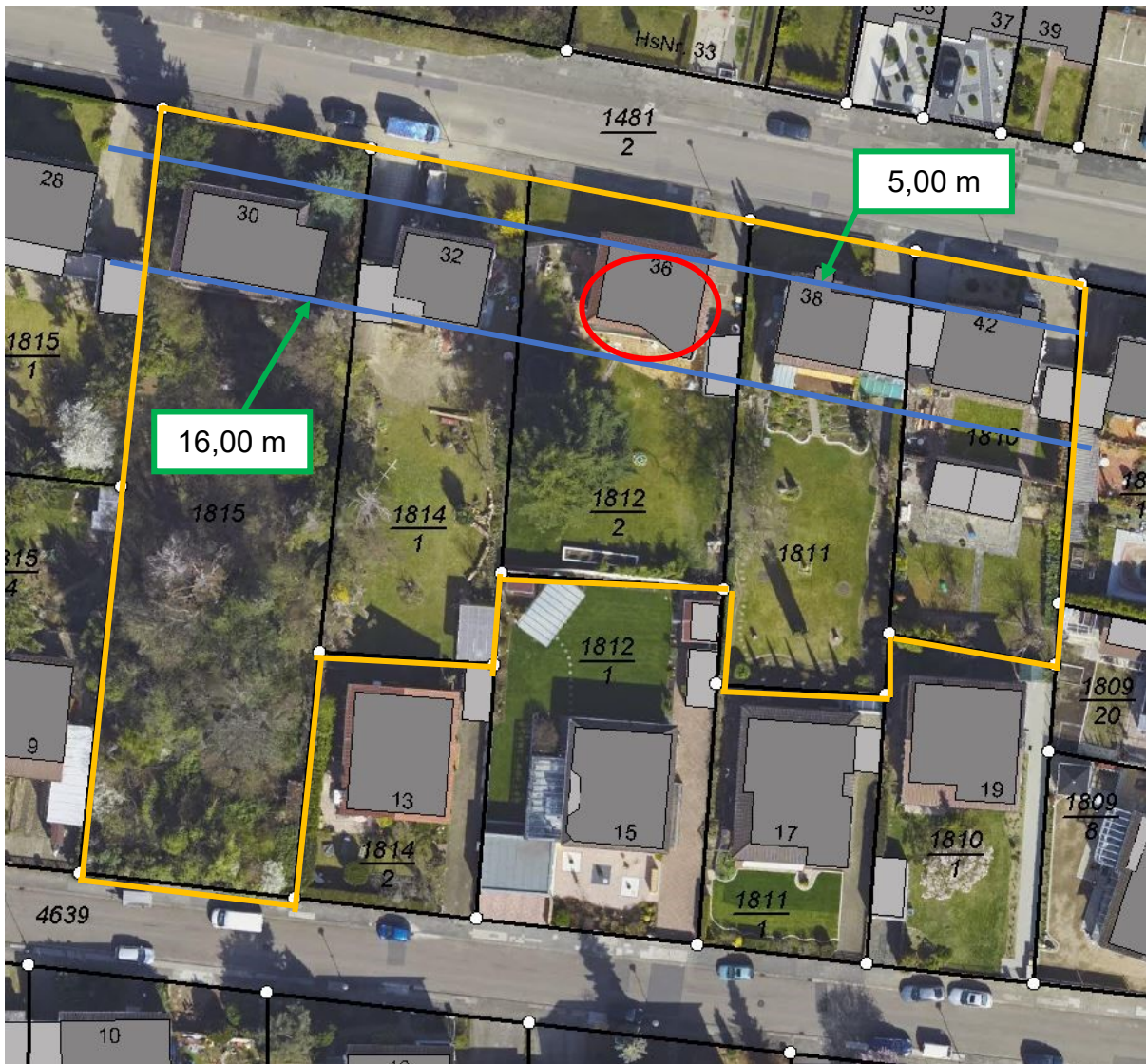
Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1812/2 in der Frankenstraße in Frankenthal die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um einen eingeschossigen Anbau im südlichen und westlichen Bereich des Bestandgebäudes. Hier ist insgesamt eine Bebauung von 5,78 m x 9,86 m geplant.

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. 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.



- Fläche des Vorhabens
- Nähere Umgebung des Vorhabens
- Vordere/Hintere Baugrenze

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).

Flurstücknummer	Bautiefe (m)	Bebaute Fläche (m ²)
Fl.-St. 1810	12,50	270,30
Fl.-St. 1811	12,50	209,20
Fl.-St. 1814/1	15,00	195,80
Fl.-St. 1815	16,00	168,50
Fl.-St. 1812/2 (Bestand/neu)	15,00	270,10

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung
X Höchstes Maß in der Umgebung X Niedrigstes Maß in der Umgebung

Da der Anbau eingeschossig ausgeführt werden soll, erübrigt sich die Prüfung hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschossigkeit, da die umgebenden Bestandsgebäude zweigeschossig ausgeführt sind. Eine eventuelle künftige Erweiterung des Gebäudes im Obergeschoss würde eine neue Prüfung und Beurteilung insbesondere im Hinblick auf die Baumasse hervorrufen.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung 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. In der näheren Umgebung finden sich Gebäude mit einem Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5 Metern sowie einer Bautiefe bis zu 16,00 m. Der geplante Baukörper weist im Bestand ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 5 Metern auf und soll eine Bautiefe von 15,00 m einhalten. Somit bewegt sich das Vorhaben in den vorgegebenen Grenzen.

Die bebaute Fläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 168,50 m² und 270,30 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von ca. 270,10 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

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 im Oktober 2021 bei der Bauaufsicht ein. Nach erster Sichtung der eingereichten Unterlagen fiel auf, dass eine Umplanung notwendig ist. Die umgeplanten Unterlagen wurden im Februar und Mai 2022 eingereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte