



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken;  
Bleichstraße, Flurstück-Nr.: 542/2, 542/3, 542/6; 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 den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 542/2, 542/3, 542/6, 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. 542/3; 542/2; 542/6 in der Bleichstraße in Frankenthal (Pfalz) einen Ausbau des Dachgeschosses ausführen. Geplant sind hier drei abgeschlossene Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

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

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Geschossigkeit
Fl.-St. 547	12,30	8,20	III + DG
Fl.-St. 546	8,60	6,50	I + DG
Fl.-St. 542	14,80	10,00	III + DG
<b>Fl.-St. 542/3; 542/2; 542/6</b>	<b>14,80</b>	<b>10,00</b>	<b>III+DG</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

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

Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken werden weder die Bauweise, noch die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Gebäudehöhe tangiert. Anstatt der vorhandenen 3 Geschossen sind nun 3 Geschosse plus ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die geplante Geschossigkeit liegt im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Gem. § 47 (2) LBauO löst ein Dachgeschossausbau zur Schaffung von Wohnraum in einem mehr als zwei Jahre fertiggestellten Gebäude keinen weiteren Stellplatzbedarf aus. Somit ergibt sich keine Nachweispflicht von weiteren Stellplätzen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Bleichstraße 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 27.06.2022 ein und wurde für den nächsten Planungs- und Umweltausschuss am 22.09.2022 vorbereitet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten