



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines zweigeschossigen Anbaus an ein Einfamilienhaus, Am Kugelfang, Flurstück-Nr.: 3950/2; 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 zur Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines zweigeschossigen Anbaus an einem Einfamilienhaus in der Straße Am Kugelfang, Flurstück-Nr.: 3950/2 Gemarkung Frankenthal; 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:

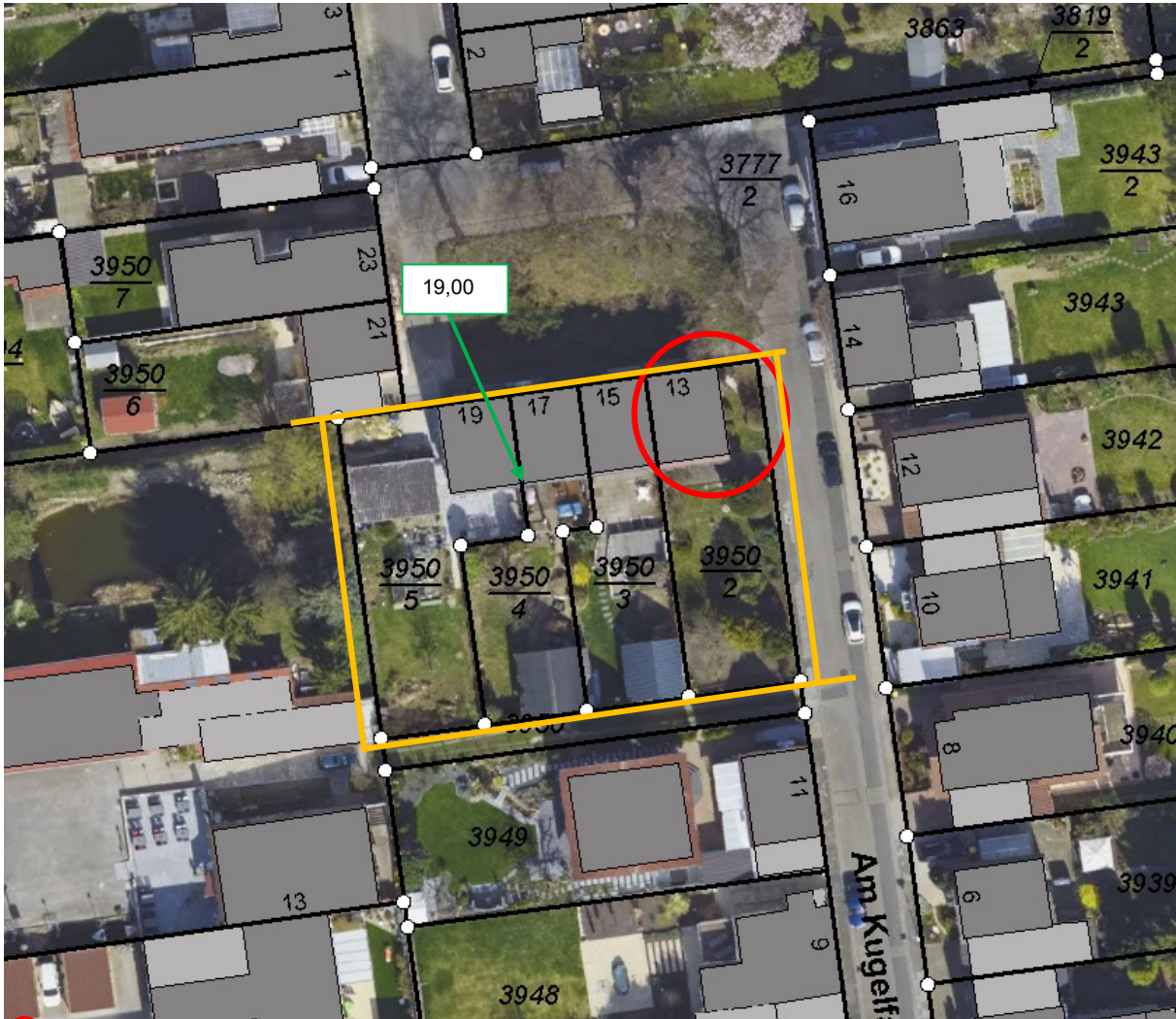
Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr.: 3950/2 in der Straße Am Kugelfang das bestehende Einfamilienhaus um einen Anbau in östlicher Ausrichtung erweitern.

Hierzu stellt er die Anfrage ob ein zweigeschossiger Anbau in den jeweiligen Abmessungen von ca. 8,50 m x 3,72 m wie dargestellt zulässig wäre.

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.



○ 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 nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Versiegelte Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 3950/5	9,00	3,40	100,00	151,00 (64% Versiegelung)	I+D
Fl.-St. 3950/4	9,00	3,40	126,60	151,00 (64% Versiegelung)	I+D
Fl.-St. 3950/3	9,00	3,40	144,00	165,00 (75% Versiegelung)	I+D
Fl.-St. 3950/2	9,00	3,40	98,00	123,00 (41% Versiegelung)	I+D

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 19,00 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 19,00 m in der vorgegebenen Grenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 100,10 m² und 144,46 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 98,00 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Am Kugelfang 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.

Die Bauvoranfrage ging am 26.08.2022 in der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht