



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Erweiterung des Wohnhauses; Starenweg, Flurstück-Nr.: 3895;  
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 des Wohnhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3895, 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 3895 in der Straße Starenweg in Frankenthal die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um einen dreigeschossigen Anbau im östlichen Bereich des Bestandgebäudes. Hier ist eine Bebauung von 6,00 m x 7,24 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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 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
- 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. Der geplante Anbau bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstücknummer	Bautiefe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )
Fl.-St. 3893	21,00	172
Fl.-St. 3894	19,00	130
Fl.-St. 3896	24,50	173,6
Fl.-St. 3917	26	200
Fl.-St. 3895	24,45	160

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

Die Trauf- und Firsthöhen sowie die Geschossigkeit überschreiten nicht die der näheren Umgebung, somit fügt sich das Vorhaben diesbezüglich ein.

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. Die nähere Umgebung besteht aus straßenseitigen Gebäuden mit einer Bautiefe bis zu 26,00 m. Der geplante Baukörper ist ebenfalls straßenseitig gebaut und hat eine Bautiefe von 24,45 m. Somit bewegt er sich in den vorgegebenen Grenzen.

Die bebaute Fläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 130 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll insgesamt eine überbaute Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> 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 Juni 2022 bei der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte