



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau, Erweiterung und Aufstockung eines Zweifamilienhauses; Kalmitstraße, Flurstück-Nr.: 545/9; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 1 BauGB wird für die Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Flurstück 545/9 in der Gemarkung Frankenthal (Pfalz) gemäß dem beigefügten Plan das Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Kalmitstraße, Flurstück Nr. 545/9, den Umbau, die Erweiterung und die Aufstockung eines Zweifamilienhauses. Hierzu soll die bereits versiegelte Fläche im südlichen und westlichen Bereich des bestehenden Hauses mittels eines Anbaus erweitert werden. Zuletzt soll das Wohnhaus um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden.

In diesem Rahmen soll ein Großteil der bestehenden Terrasse, sowie der Pool und die im rückwärtigen Gartenbereich befindliche Garage zurückgebaut werden.

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 ausschließlich 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 im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstücke	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Versiegelte Fläche insgesamt, inkl. bebaute Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 546/33	9,30	4,20	116,40	236,80 (21,50% Versiegelung)	II+D
Fl.-St. 546/32	8,50	5,30	252,10	334,40 (30,30% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 546/28	6,00	4,61	261,50	375,10 (34,10% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 546/23	7,05	5,40	408,40	565,50 (51,50% Versiegelung)	I+DG
Fl.-St. 545/9 Bestand		3,40	644,00	985,40 (58,70% Versiegelung)	I
Fl.-St. 545/9 Neu		7,80	404,45	621,64 (37,02% Versiegelung)	II

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 hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die hier vorgegebene Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 5,00 m und bis zum Ende der Bebauung bei ca. 22,00 m. Der geplante Baukörper bewegt sich hinsichtlich der Bautiefen im vorgegebenen Rahmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 116,40 m² und 408,40 m². Das Vorhaben hat im Bestand ca. 644,00 m² überbaute Fläche. Im Zuge der Errichtung des Anbaus soll ein Großteil der Terrasse, sowie der Pool, als auch die rückwärtig im Garten gelegene Garage zurückgebaut werden. Dadurch reduziert sich überbaute Fläche auf 404,45 m².

Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der geplanten überbauten Fläche in dem Rahmen der näheren Umgebung ein und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kalmitstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 12.07.2022 bei der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan 1
- Lageplan 2
- Ansichten
- Schnitt