



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 25.11.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Ludwig-Wolker-Straße, Flurstück-Nr.: 2868/14; 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 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2868/14, 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. 3924/3 in der Ludwig-Wolker-Straße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus mit Garage errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 11,21 m x 9,03 m wie dargestellt 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 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.



Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○
 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).

Flurstück	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)*	Geschossigkeit
Fl.-St. 2868/14	7,48	5,37	187,8	II
Fl.-St. 2868/15	8,8	6,0	448,30	II
Fl.-St. 2870	8,11	6,0	337,40	II
Fl.-St. 2890	7,5	3,5	340,60	I + DG
Fl.-St. 2891	7,2	3,0	379,30	I + DG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

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

*inkl. aller versiegelten Flächen

Die Zahl der Vollgeschosse tritt hierbei als Zulassungsmerkmal hinter den Kriterien der Höhe der baulichen Anlage und dessen Erscheinungsweise zurück. Maßgebliches Einfügungskriterium sind somit die Trauf- und Firsthöhe.

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 Beginn der Bebauung von ca. 3,00 m und bis zum Ende der Bebauung von 28,43 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einem Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 3,00 m und einer geplanten Bautiefe bis zum Ende der Bebauung von 15,02 m innerhalb der vorgegebenen Grenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 337,40 m² und 448,30 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 187,8 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Ludwig-Wolker-Straße 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 23.02.2022 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan mit Darstellung Neubau
- Ansichten
- Schnitte