



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 06.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Aufstockung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses um ein Vollgeschoss; Leininger Straße, Flurstück-Nr.: 42/1, Gemarkung Eppstein; 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 Aufstockung des Einfamilienhauses um ein Vollgeschoss in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 42/1, Gemarkung Eppstein, in der vorgelegten Form 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:**

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 42/1 in der Leininger Straße in Frankenthal (Pfalz), Eppstein ein Einfamilienhaus aufstocken.

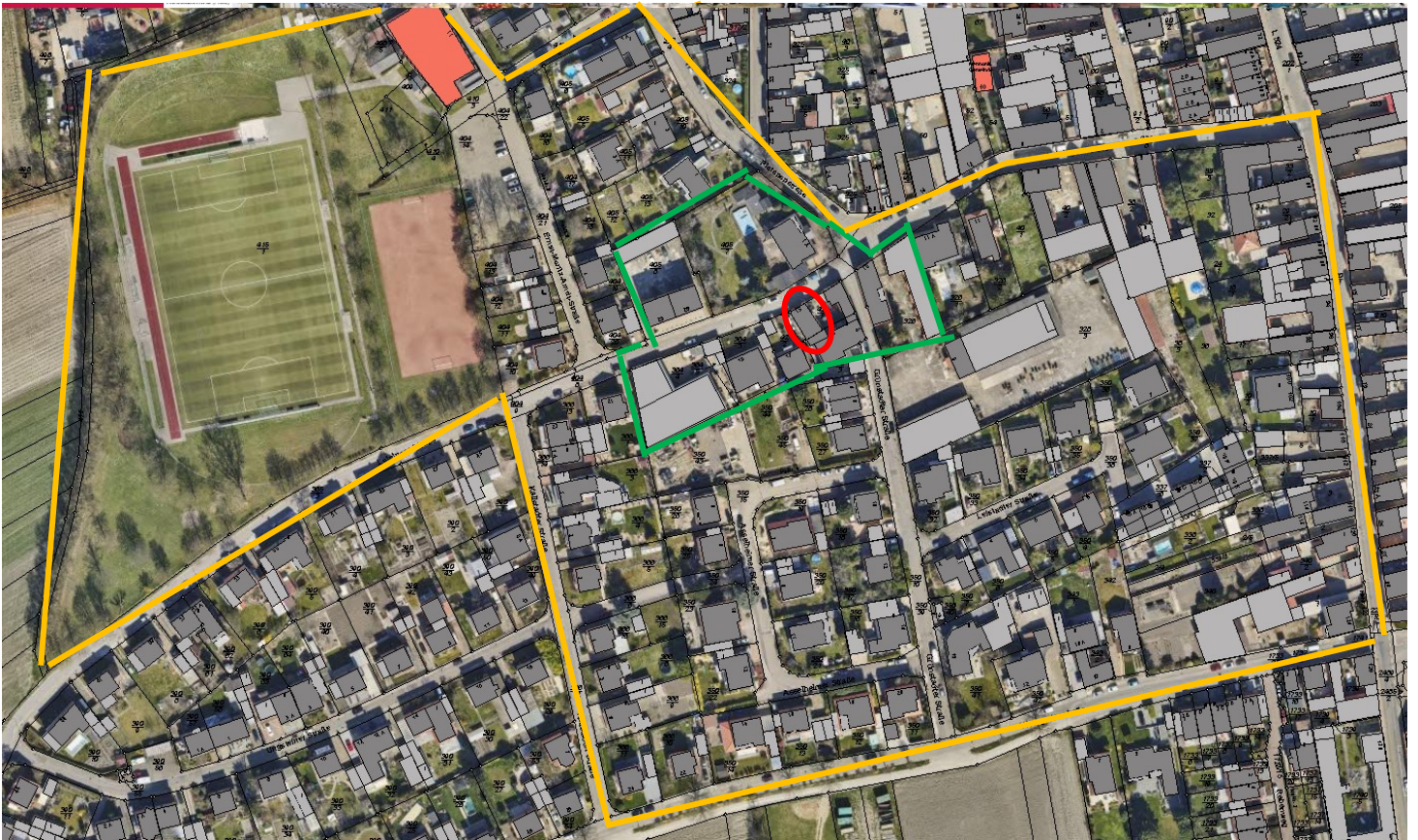
Hierzu stellt er den Antrag, das bestehende Wohnhaus um ein Vollgeschoss wie dargestellt aufzustocken.

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) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie ein störender Gewerbebetrieb, eine Anlage für sportliche Zwecke, eine Gaststätte und ein landwirtschaftlicher Betrieb wieder.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Wohngebäude, somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 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**

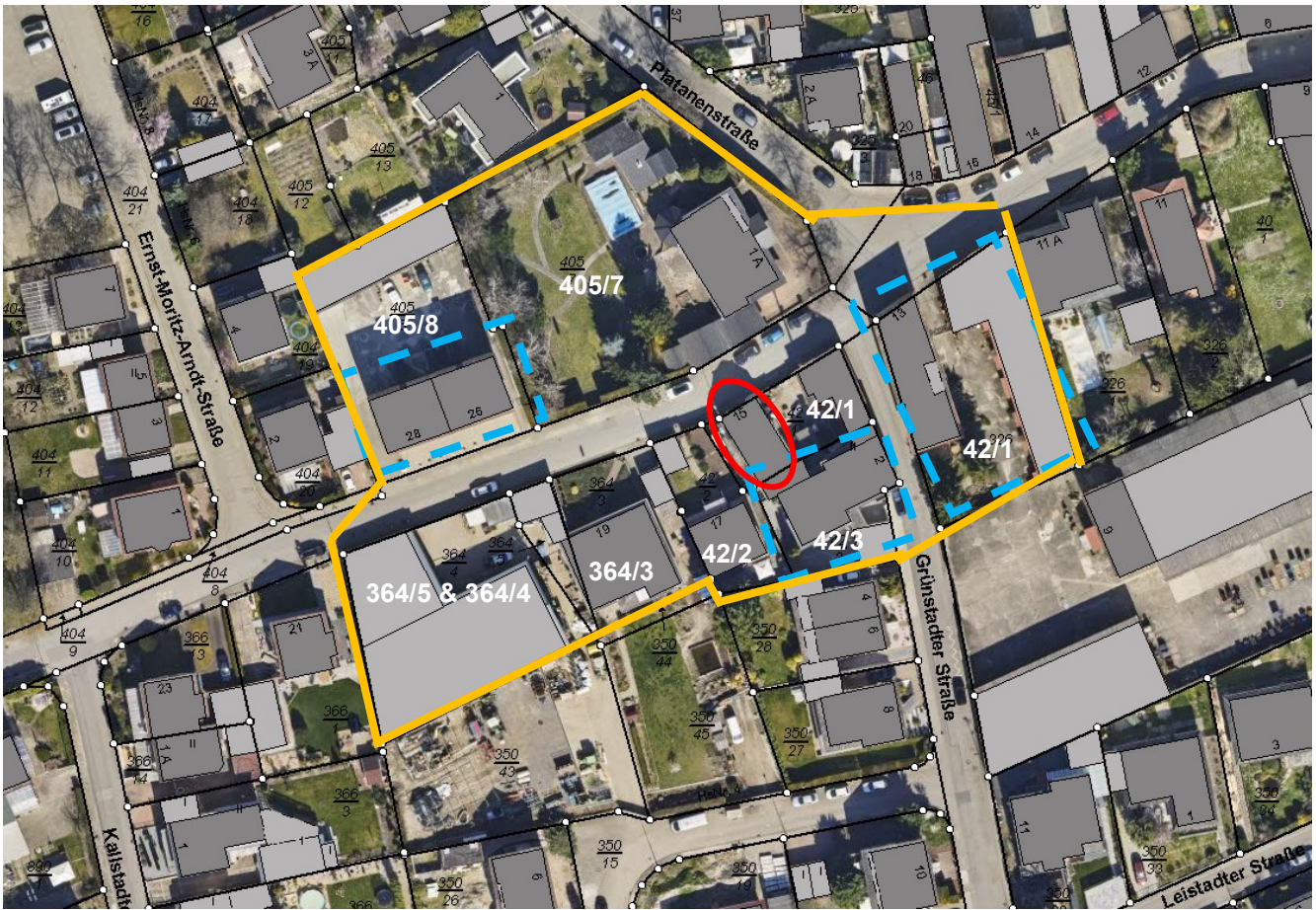
**Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung** ———

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und Wirkungsgrades des Vorhabens und der Umgebungsbebauung)

**Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung** ———

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der je Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)





**Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung**

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Leininger Straße sowie das unmittelbar südlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Grundstück in der Grünstadter Straße sowie das Grundstück in Sichtbeziehung zu dem Vorhabengrundstück in der Platanenstraße (Abb. 2).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Höhe der geplanten Aufstockung und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Die Grundfläche sowie die Bauweise bleiben unverändert.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit bis zu drei Geschossen mit Dach wieder (Flurstücke Nr. 42/3, 326 und 405/8).

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 8,605 m und 7,00 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei bis zu einer Firsthöhe von ca. 11,70 m und einer Traufhöhe von ca. 9,50 m liegt (Flurstücke Nr. 42/3, 326 und 405/8).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Die Bauweise bleibt gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Leininger 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 30.07.2021 in der Bauaufsicht ein. Das Verfahren musste im Laufe der Prüfung geändert werden. Der Bauantrag wurde im Freistellungsverfahren eingereicht, da das Vorhaben jedoch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt musste die Prüfung des Verfahrens gemäß dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Zudem wurde zu Beginn der Prüfung das Vorhaben als nicht zulässig erachtet. Neuste Rechtsprechungen haben im Laufe der Prüfung ergeben, dass das Vorhaben zulässig ist. Hieraus ergab sich eine längere Bearbeitungszeit.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten