



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 24.11.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Garagenanlage, Ostring, Flurstück-Nr.: 1397/73; 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 das geplante Maß einer Garagenanlage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1397/73, 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"/>		

Baurechtliche Grundlagen zu Bauvoranfragen gemäß §72 LBauO:

Zur Klärung einzelner Fragen im Vorfeld eines Bauantrags besteht die Möglichkeit, eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht einzureichen. Mit dem Bauvorbescheid wird verbindlich, aber befristet, festgestellt, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Einzelfragen keine Hindernisse nach dem im Zeitpunkt der Entscheidung über die Bauvoranfrage geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts entgegenstehen. Eine Baufreigabe ist naturgemäß damit nicht verbunden. Es handelt sich lediglich um einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung.

Ein Bauvorbescheid beschränkt sich nur auf die Regelung konkreter, einzelner, von der Bauherrschaft gestellter Fragen. Fragestellungen, welche den Prüfumfang eines Bauantrages vorwegnehmen sind gemäß §72 LBauO unzulässig und mithin nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage prüffähig.

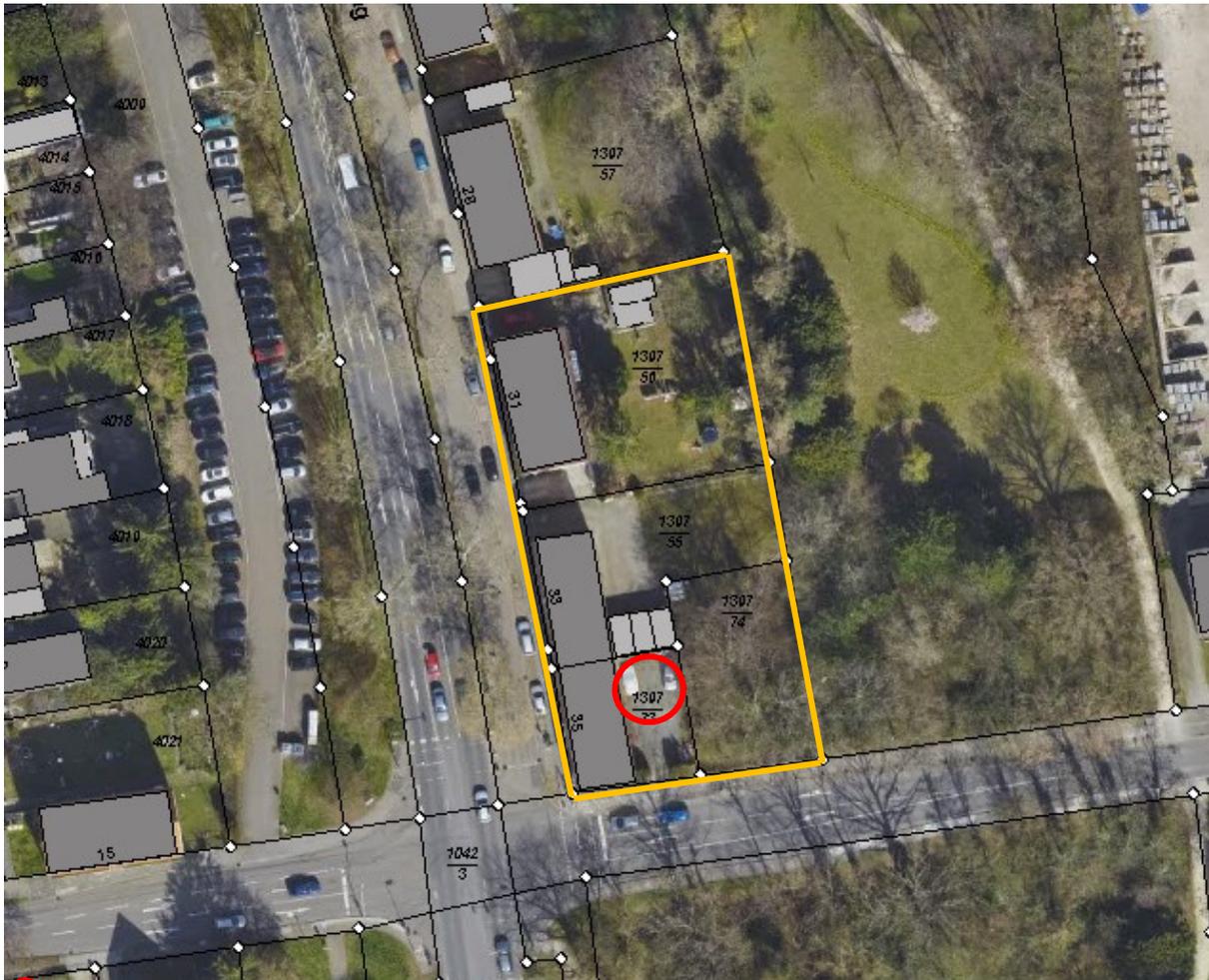
Im Rahmen der Bauvoranfrage kann beispielsweise die grundsätzliche, städtebauliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß der §§ 29 ff. BauGB (sog. Bebauungsgenehmigung), insbesondere die Frage des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB geklärt werden. Ebenso kann die Frage des Erschlossenseins des Grundstücks gemäß den §§ 30 ff. BauGB abgefragt werden. Weiterhin können Fragen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß BauNVO gestellt werden.

Begründung:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 1397/73 im Ostring eine Garagenanlage, bestehend aus drei Garagen, mit den Abmessungen 8,85 m x 9,00 m errichten. Hierzu stellt er die konkrete Frage, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung wie dargestellt möglich ist.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens unter anderem nach dem Maß der baulichen Nutzung und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



 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 absoluten Größenmaße des Baukörpers in die nähere Umgebung einfügt. Hierzu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der baulichen Anlage.

Die geplante Garagenanlage bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Grundfläche (m ²)*	Geschossigkeit Garage
Fl.-St. 1397/56	11,00	7,00	167,80	-
Fl.-St. 1397/55	9,90	6,10	135,70	I
Fl.-St. 1397/73 Err. Garage	3,45	3,45	131,10	I

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

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

*inkl. aller versiegelten Flächen

Die Grundfläche der in der näheren Umgebung befindlichen Gebäude und den dazugehörigen Nebenanlagen liegt zwischen ca. 167,80 m² und 135,70 m². Die gesamte Grundfläche auf dem Vorhabengrundstück erhöht durch die Errichtung der Garagen auf 131,10 m². Somit liegt die geplante Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen hinsichtlich des angefragten Maßes der baulichen Nutzung des Bauvorhabens in der vorgelegten Form herzustellen.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ist positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu dieser einzelnen konkreten Fragestellung zu erteilen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage ging am 15.08.2022 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt