



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 25.11.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Balkons und eines Carports; Weingartenstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 390/54; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Balkons und eines Carports in der Weingartenstraße, Flurstück-Nr.: 390/54 Gemarkung Eppstein; wird nach § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB hergestellt.

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:

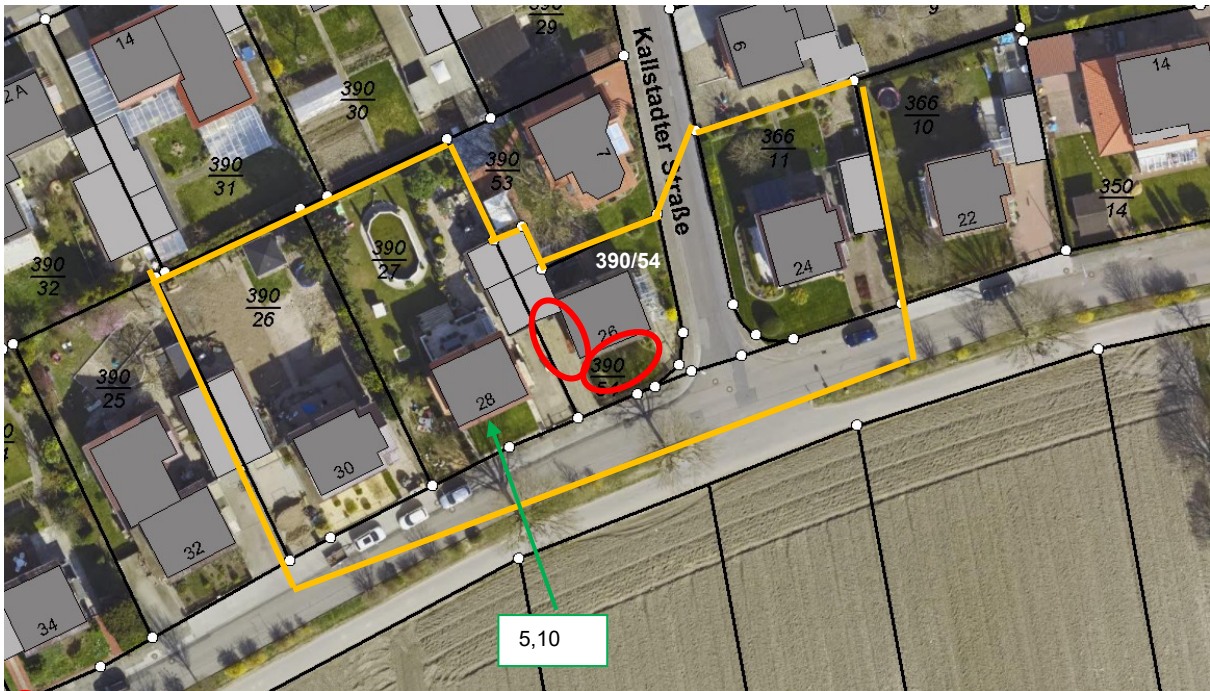
Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 390/54 in der Weingartenstraße in Eppstein einen Carport und einen Balkon errichten. Hierzu stellt er den Antrag, ein Carport in den Abmessungen 3,50 m x 6,00 m und ein Balkon in den Abmessungen 2,00 m x 6,00 m wie dargestellt zu errichten.

Die Länge des geplanten Carports überschreitet die gemäß Landesbauordnung nachbarschützende Vorschrift hinsichtlich der maximal zulässigen Länge der Grenzbebauung für Nebenanlagen von 12,00 m an einer Grundstücksgrenze. Hierzu hat der Bauherr einen Antrag auf Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gestellt. Die erforderliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn auf dem Grundstück Nr. 390/027 liegt vor. Somit ist die Abweichung genehmigungsfähig. Des Weiteren wird durch die Errichtung des Carports die insgesamt zulässige Länge der Grenzbebauung von 18,00 m für Nebenanlagen an allen Grundstücksgrenzen des Antragstellers mit der Flurstück Nummer 390/54 überschritten. Einer Abweichung von dieser Vorschrift kann zugestimmt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Da der nördlich angrenzende Nachbar auf dem Flurstück Nr. 390/53 von der Veränderung nicht betroffen ist, sondern ausschließlich der westlich angrenzende Nachbar auf dem Grundstück Nr. 390/027, tritt keine nachteilige Situation für den nördlich angrenzenden Nachbar ein. Die Situation an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zum nördlich angrenzenden Nachbar bleibt somit unverändert. Folglich ist auch diese Abweichung genehmigungsfähig.

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 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.



○ 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 Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Die bauliche Anlage bewegt sich insgesamt durch die geplante Erweiterung um ein Carport und einem Balkon hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Bebaute Fläche (m ²)	Versiegelte Fläche (m ²)
Fl.-St. 366/11	119,50	282,60 (47% Versiegelung)
Fl.-St. 390/26	142,60	396 (49% Versiegelung)
Fl.-St. 390/27	169,00	417 (52% Versiegelung)
Fl.-St. 390/54	163,38	189,86 (51,8% Versiegelung)

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung
x Höchstes Maß in der Umgebung x Niedrigstes Maß in der Umgebung

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 5,10 m vorgegeben. Der geplante Carport bewegt sich innerhalb dieser vorderen Baugrenze. Der geplante Balkon überschreitet die straßenseitige fiktive Grenze um 0,18 m. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und genehmigungsfähig.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Wohngebäude und deren Nebenanlagen liegt in der näheren Umgebung zwischen ca.119,50 m² und 169,00 m². Das Wohnhaus und die geplanten baulichen Anlagen sollen auf dem Vorhabengrundstück insgesamt eine überbaute Fläche von 163,38 m² aufweisen. Die geplanten Baukörper bewegen sich somit im zulässigen Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Weingartenstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

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

Der Bauantrag ging am 21.09.2022.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten