



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 19.01.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude;
Immengärtenweg, Flurstück-Nr.: 876/16, Gemarkung Flomersheim; 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 Einfamilienhauses mit Nebengebäude in Flomersheim, Flurstück-Nr.: 876/16, 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 Flurstück Nummer 876/16 in der Straße Immengärtenweg in Flomersheim ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 16,279 m x 8,90 m und einer Garage mit Abstellraum mit den Abmessungen von 3,375 m x 9,352 m 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 Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. 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 ———

Vordere/hintere Baugrenze ———

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).

Hausnummer	First-/Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 877/10	4,096/7,996	185	I+D
Fl.-St. 879/5	4,296/7,996	207	I+D
Fl.-St. 880/2	3,996/7,596	165	I+D
Fl.-St. 876/16	3,996/7,966	194,78	I+D

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. In der näheren Umgebung ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 6,00 m und zum Ende der Bebauung von ca. 23,00 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hat einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 7,01 m sowie eine Bautiefe von ca. 23,00 m. Somit bewegt dieser sich im vorgegebenen Rahmen.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 165 m² und 207 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 194,78 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Immengärtenweg 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten
- Straßenansicht der Umgebungsbebauung