



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Friseursalons; Bankgasse, Flurstück-Nr.: 321/3; 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 Friseursalons in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 321/3, 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:

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 321/3 in der Bankgasse in Frankenthal (Pfalz) einen Friseursalon errichten. Hierzu stellt sie den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Bebauung mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 11,50 m x 4,00 m wie dargestellt zu errichten.

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. In einem allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Somit fügt sich der Friseursalon als nicht störender Handwerksbetrieb 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.

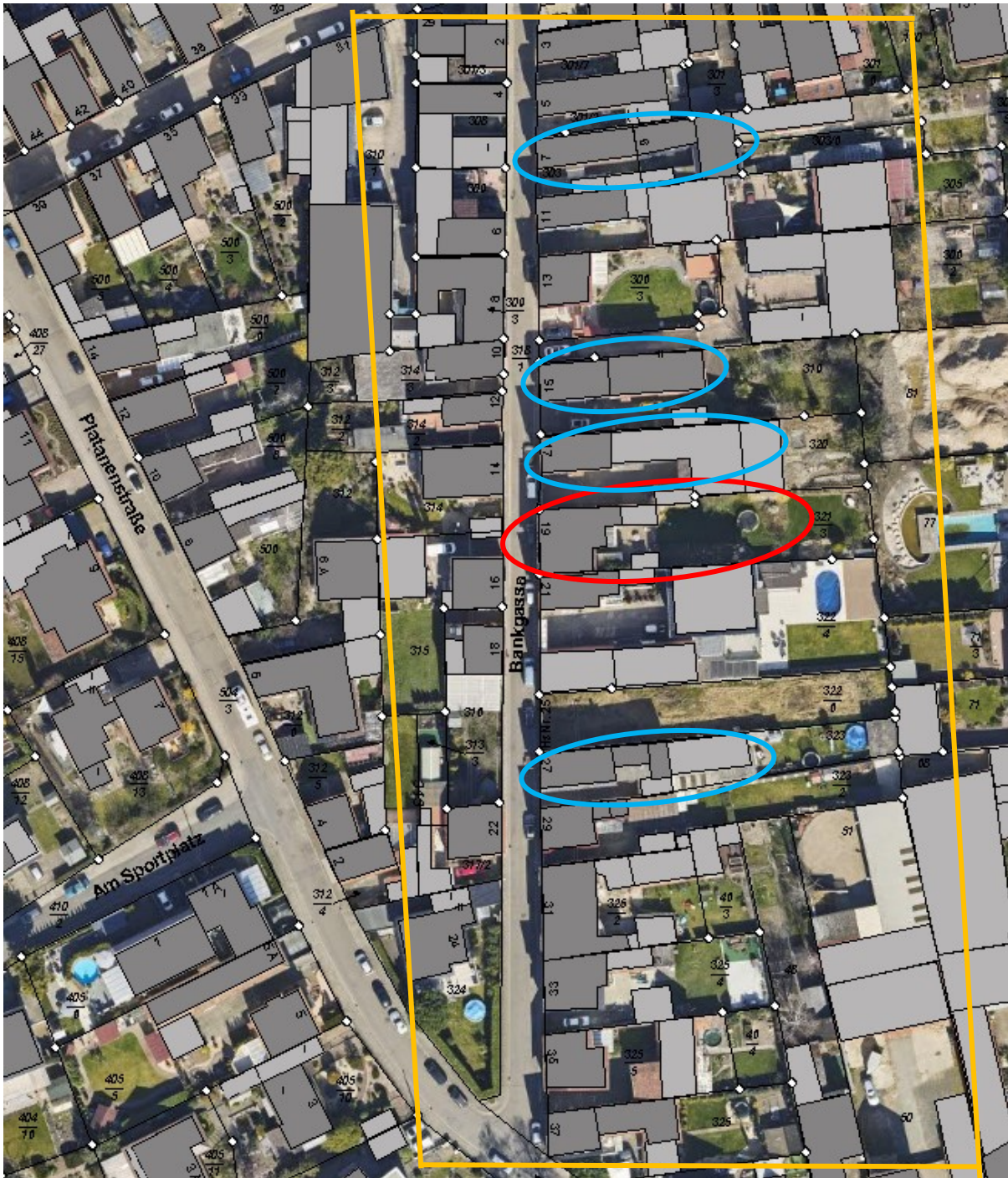


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

Nähere Umgebung —

Vorprägung ○



Abb. 2: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Bankgasse Nrn. 2 bis 37.

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 Geschossigkeit sowie der neu überbauten Fläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 427,90 m² vor (Flurstücke 322/4, 320).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 189,95 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Da das geplante Vorhaben nur eingeschossig ausgeführt werden soll und sich in der näheren Umgebung im rückwärtigen Bereich der näheren Umgebung sogar zweigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss befinden, fügt sich die Geschossigkeit ein.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine geschlossene, teilweise grenzständige 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 Ende der Bebauung von 37,25 m vorgegeben (Flurstücke 322/4, 320, 303/5). Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 31,95 m unter der vorgegebenen Grenze.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Bankgasse 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

Anlagen:

- Lageplan
- Darstellung des Vorhabens im Lageplan
- Schnitte
- Ansichten