



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Kalkofenweg, Flurstück-Nr.: 1417/6; 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 planungsrechtliche Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1417/6, 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:**

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer: 1417/6, im dem Kalkofenweg ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten errichten.

Hierzu stellt er die Frage ob sich die bauliche Anlage wie dargestellt nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Des Weiteren stellt er die Frage ob sich die geplante bebaute Fläche in Bezug auf die Freifläche in die nähere Umgebung einfügt.

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar. Hier finden sich Wohngebäude, sowie Bürogebäude, ein Einzelhandelsbetrieb und sonstige Gewerbebetriebe 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.

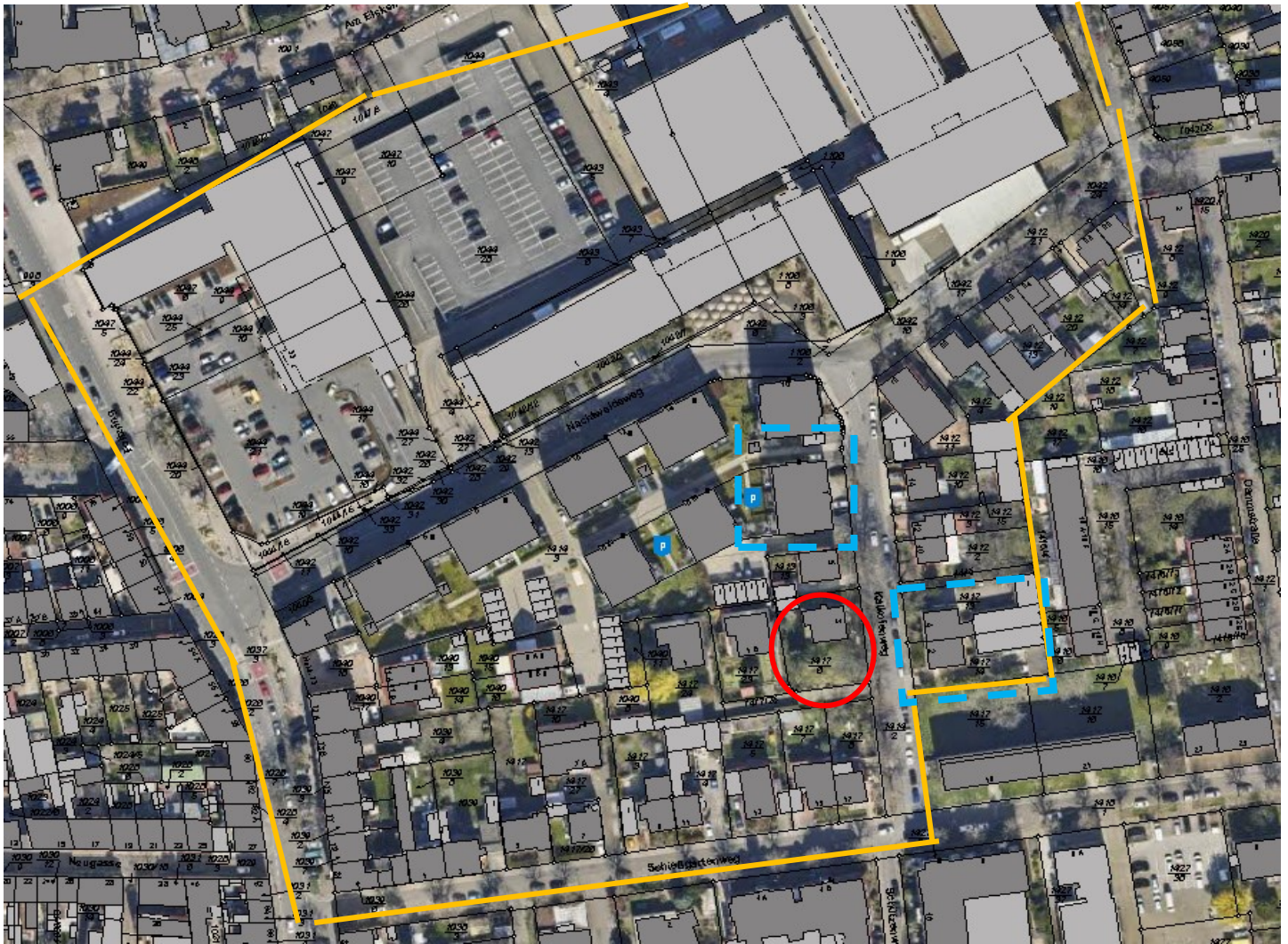


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

 Bereich des Vorhabens  
 Nähere Umgebung

Vorprägende Vorhaben 



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

○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben



Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Kalkofenweg Nrn. 1 bis 14.

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 einfügt.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen von bis zu 348 m<sup>2</sup> vor (Flurstück Nr. 1414/3, Nr. 1417/3 und Nr. 1417/14).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 212,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Obwohl es in der Regel eine untergeordnete Rolle spielt, so kann das Einfügungsgebot je nach örtlichen Gegebenheiten auch auf die Größe der Grundfläche im Verhältnis zu der Freifläche abgestellt werden. Die geplante Bebauung soll im Verhältnis zu der Grundstücksgröße bei ca. 34 % liegen. Es finden sich in der Umgebungsbebauung eine Bebauung von bis zu 55 % wieder.

Das Wohnhaus soll über zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. In der näheren Umgebung finden sich Gebäude mit bis zu vier Geschossen wieder.

Die geplante Höhe mit 9,00 m bewegt sich im zulässigen Rahmen von bis zu 18,00 m vorzufinden ist (Flurstück Nr. 1413/13 , Nr. 1414/3 und 1413/13).

Sowohl die Geschossigkeit als auch die Höhe liegen im Rahmen der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die vorprägende Bautiefe der näheren Umgebung von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 5,00 m und bei 20,00 m von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung (Flurstück 1414/3, Nr. 1412/3, Nr. 1417/13). Die geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei 5,00 m und bis zum Ende der Bebauung bei 16,80 m. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise mit teilweise einseitiger Grenzbebauung. Es ist eine offene Bauweise geplant. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Kalkofenweg gesichert.

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

Die im Antrag gestellten Fragen nach der Zulässigkeit des Einfügens nach § 34 BauGB und dem Verhältnis der Freifläche zur geplanten Bebauung sind positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu den Fragestellungen zu erteilen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 14.10.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Amtlicher Lageplan
- Lageplan
- Ansichtsskizze