



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 01.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Zweifamilienhauses und 4 Einfamilienhäuser, Adam-Müller-Guttenbrunn, Flurstück-Nr.: 2726/25,2726/6,2726/18,2655/5; hier: Gemeindlichen 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 Zweifamilienhauses und vier Einfamilienhäuser in Eppstein, Flurstück-Nr.: 2726/25, 2726/6, 2726/18, 2655/5, 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 den Grundstücken mit der Flurstücknummern: 2726/25, 2726/6, 2726/18, 2655/5, in der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße ein Zweifamilienhaus und vier Einfamilienhäuser errichten.

Hierzu stellt er die Frage ob sich die baulichen Anlagen wie dargestellt nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Des Weiteren stellt er die Frage ob die Firshöhe der Nachbarhäuser als Referenz angenommen werden können.

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. 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.

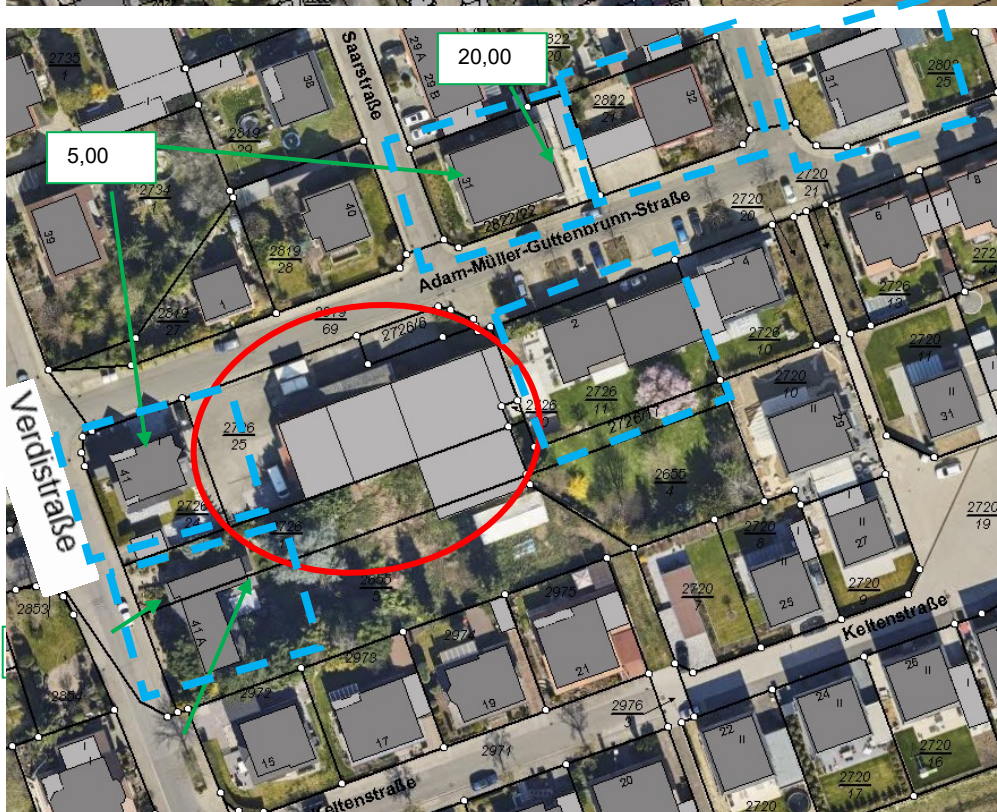


 Bereich des Vorhabens

 Nähere Umgebung

 Vorprägende Vorhaben

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



 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

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

insbesondere den beidseitigen Straßenbereich der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße Nrn. 1 bis 4, der nördliche Straßenbereich der Keltenstraße, die Saarstraße 40 und 31, Verdistrasse 41-14 A, Gerhardt-Hauptmann-Straße 31-32 .

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 des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der näheren Umgebung.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen von bis zu 300 m² vor (Flurstück Nr. 2726/11, Nr. 2822/22 und Nr. 2726/24).

Das Vorhaben soll jeweils Grundflächen von ca. 138,00 m², 178,00 m² und 161,50 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Wohnhäuser sollen über zwei Geschosse und Dachgeschoss verfügen. In der näheren Umgebung finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und Dachgeschoss wieder (Flurstück Nr. 2822/22, Nr. 2822/24 und Nr. 2803/25).

Die geplanten Höhen mit den jeweiligen Firsthöhen von 9,50 m und 10,50 m und den jeweiligen Traufhöhen von ca. 6,25 m und 7,50 m bewegen sich im zulässigen Rahmen, welcher vorprägend mit ca. bis 11,60 m Firsthöhe und 7,50 m Traufhöhe maßstabbildend ist (Flurstück Nr. 2822/24 und Nr. 2803/25).

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 2822/22, Nr. 2726/24, Nr. 2655/5). Die geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 5,00 m und bis zum Ende der Bebauung bei ca. 20,00 m. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

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

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße 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 der Firsthöhenreferenz zu den benachbarten Gebäuden 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 18.10.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 11.01.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Ansichts- und Schnittskizzen