



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer teilweise Aufstockung des Dachgeschosses, Gottfried-Keller-Straße, Flurstück-Nr.: 4167/12; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das Bauvorhaben Gottfried-Keller-Straße, Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer teilweise Aufstockung des Dachgeschosses wird eine Ausnahme von der derzeit rechtskräftigen Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung erteilt.
2. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen zu den gestellten Fragen der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer teilweise Aufstockung des Dachgeschosses der Gottfried-Keller-Straße, Flurstück-Nr.: 4167/12, 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"/>		

Baurechtliche Grundlagen zu Bauvoranfragen gemäß §72 LBauO:

Zur Klärung einzelner Fragen im Vorfeld eines Bauantrags besteht die Möglichkeit, eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht einzureichen. Mit dem Bauvorbescheid wird verbindlich, aber befristet, festgestellt, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Einzelfragen keine Hindernisse nach dem im Zeitpunkt der Entscheidung über die Bauvoranfrage geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts entgegenstehen. Eine Baufreigabe ist naturgemäß damit nicht verbunden. Es handelt sich lediglich um einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung.

Ein Bauvorbescheid beschränkt sich nur auf die Regelung konkreter, einzelner, von der Bauherrschaft gestellter Fragen. Fragestellungen, welche den Prüfumfang eines Bauantrages vorwegnehmen sind gemäß §72 LBauO unzulässig und mithin nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage prüffähig.

Im Rahmen der Bauvoranfrage kann beispielsweise die grundsätzliche, städtebauliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß der §§ 29 ff. BauGB (sog. Bebauungsgenehmigung), insbesondere die Frage des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB geklärt werden. Ebenso kann die Frage des Erschlossenseins des Grundstücks gemäß den §§ 30 ff. BauGB abgefragt werden. Weiterhin können Fragen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß BauNVO gestellt werden.

Begründung:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 4167/12 in der Gottfried-Keller-Straße das bestehende eingeschossige Wohngebäude teilweise mit den Abmessungen 8,49 m x 8,49 m aufstocken. Hierzu wird die konkrete Frage gestellt, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung wie dargestellt möglich ist.

Für das Baugebiet liegt im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Gemäß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.Nr.88 zu § 14 Abs. 2 BauGB Kommentar kann ausnahmsweise ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes über welches eine Veränderungssperre liegt, dann zugelassen werden, wenn ihm überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörden im Einvernehmen der Gemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss als auch die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ sieht den Erhalt des Gebietscharakters, die Steuerung der zukünftigen Entwicklung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden und zur Nachverdichtung vor. Es gilt eine Ordnungsstruktur zu schaffen, welche die wesentliche Überschreitung der hinteren Baugrenzen regelt.

Bei der geplanten Erweiterung liegt das Bauvorhaben vielmehr unterhalb der Schwelle dessen, was in der Nachbarschaft schon realisiert wurde und durch die Planung bewältigt werden muss.

Aus stadtplanerischer Sicht stehen somit keine überwiegenden öffentlichen Belange der Planung entgegen.

Der Ausnahme von der rechtskräftigen Veränderungssperre beim vorliegenden Bauvorhaben wird folglich von der Verwaltung empfohlen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens unter anderem nach dem Maß der baulichen Nutzung und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

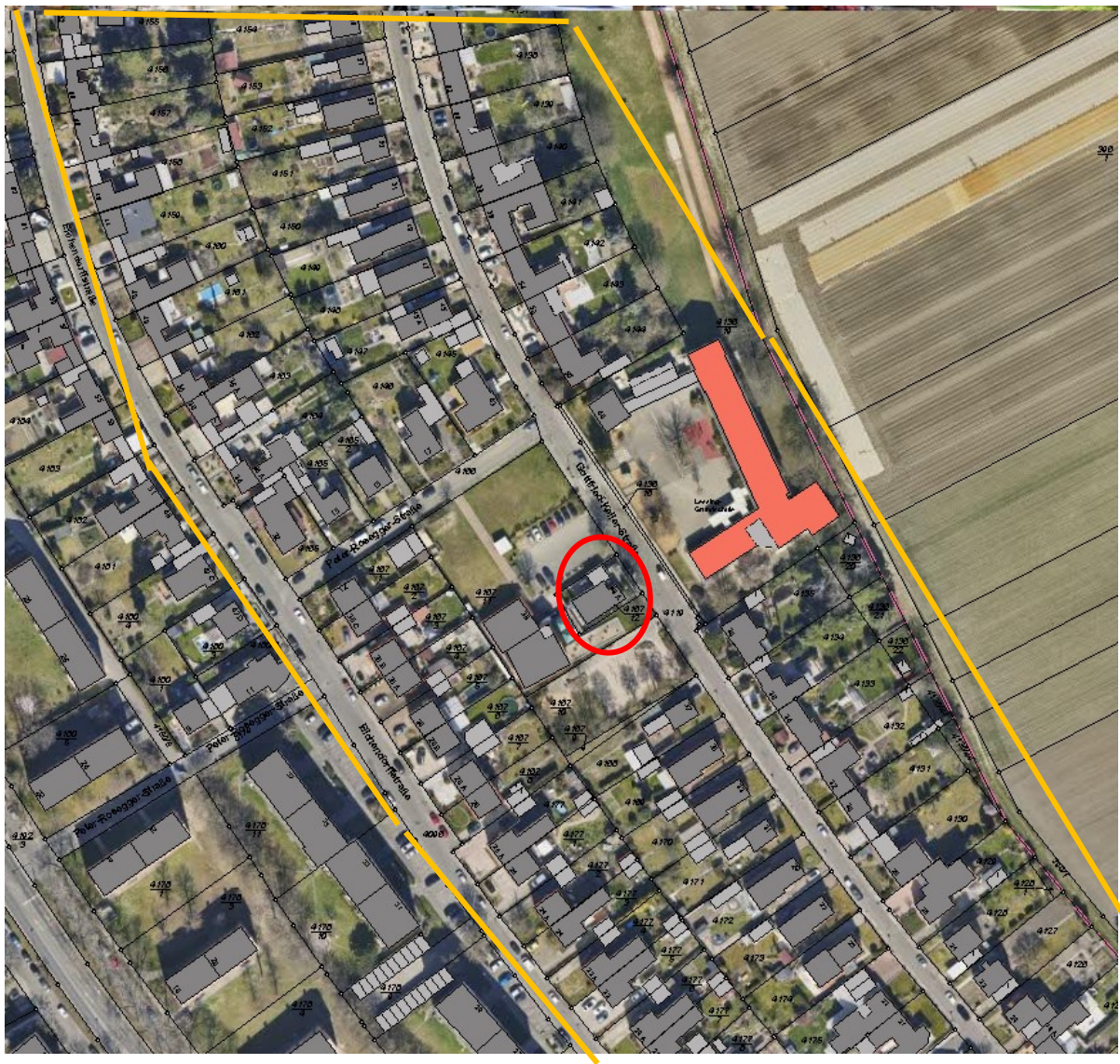


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Nähere Umgebung ———

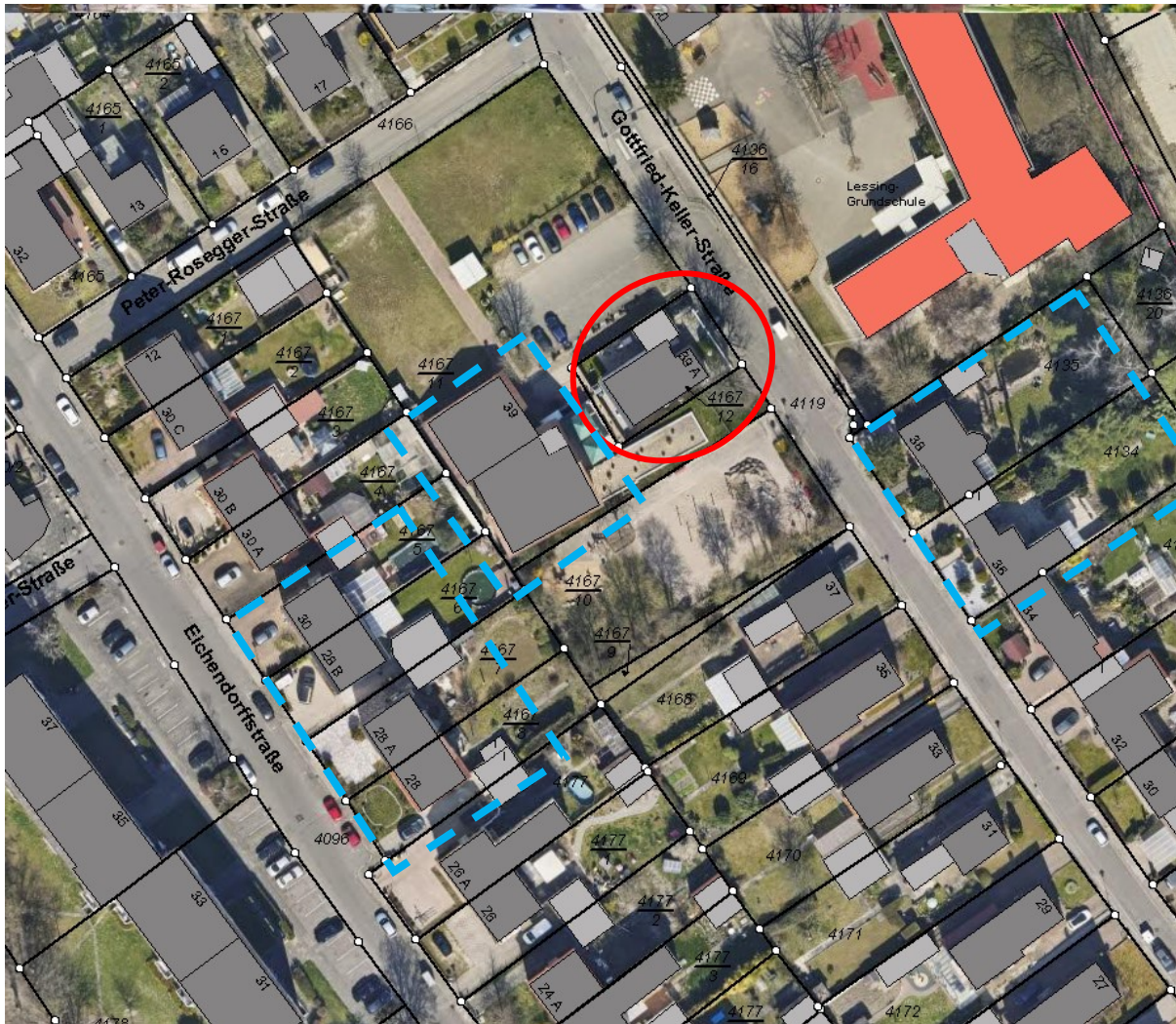


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Vorprägende Vorhaben



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.

Die geplante Aufstockung bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen.

Das eingeschossige Wohnhaus soll um ein Geschoss erweitert werden. In der näheren Umgebung finden sich Gebäude mit bis zu zwei Geschossen und Dachgeschoss wieder Flurstück Nr. 4167/11, Nr. 4135, 4134, 4167/6 und 4167/5).

Die geplanten Höhen mit 8,23 m Firsthöhen und 6,51 m Traufhöhe bewegt sich im zulässigen Rahmen. Dieser ist mit einer First- und Traufhöhe bis zu 10,10 m und 8,30 m vorzufinden (Flurstück Nr. 4167/11, 4167/6, 4167/, Nr. 4167/6 und 4167/7).

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

Die Grundfläche, die tatsächliche überbaute Fläche und die Bauweise bleiben unverändert.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen hinsichtlich des angefragten Maßes der baulichen Nutzung des Bauvorhabens in der vorgelegten Form herzustellen.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ist positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu dieser einzelnen konkreten Fragestellung zu erteilen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann 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 03.02.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Schnitt