



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 15.06.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Anbaus,  
Oggersheimer Straße, Flurstück-Nr.: 181/3 & 181; 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 das geplante Maß eines Anbaus in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 181/3 & 181, 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 Flurstücks Nr.: 181/3 & 181 in der Oggersheimer Straße in Frankenthal einen eingeschossigen Anbau in nördlicher Ausrichtung an das bestehende Wohnhaus mit der Nummer 73a errichten, um eine barrierefreie Wohneinheit zu generieren.

Hierzu stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob sich der geplante Anbau hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung gemäß §34 BauGB einfügt.

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

Da im Rahmen der eingereichten Bauvoranfrage lediglich die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung erfragt wird, sind die weiteren Prüfkriterien des §34 BauGB (Art der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche) außer Betracht zu lassen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seinem Maß der baulichen Nutzung gemäß §34 BauGB danach, ob es sich hinsichtlich der Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhen und der Grundfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Oggersheimer Straße gemäß Abb.1.



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

Nähere Umgebung —

Bereich des Vorhabens ○

Bezugsgrundstücke.....



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

Bereich des Vorhabens 

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Geschossigkeit, der Höhen sowie der neuen Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 265 m<sup>2</sup> vor (Flurstück 1968/1, 1973, 170/2, 192/2).

Durch den geplanten Anbau wird die bestehende Grundfläche von 164 m<sup>2</sup> auf 259 m<sup>2</sup> erweitert.

Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der Geschossigkeit fügt sich der geplante eingeschossige Anbau auch in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich sogar Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 1969, 1970, 1971, 185).

Auch hinsichtlich der geplanten Höhen fügt sich der geplante Anbau in die nähere Umgebung ein. Der Anbau soll mit einem Pultdach mit einer Firsthöhe von 3,40 m und einer Traufhöhe von 3,00 m ausgeführt werden.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung sind Traufhöhen bis 7,15 m und Firsthöhen bis 10,80 m gegeben (Flurstück 1970, 1969, 187).

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Oggersheimer Straße gesichert.

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

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 16.08.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Eine konkrete Fragestellung und weitere Unterlagen wurden danach mehrmals angefordert. Die letzten angeforderten Unterlagen gingen am 06.12.2022 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten