



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; An der Adamslust, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1351/6 und 5425/5; 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 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Straße An der Adamslust in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 1351/6 und 5425/5 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 Antragsteller möchte auf dem Grundstück Flurstück-Nrn.: 1351/6 und 5425/5 in der Straße An der Adamslust in Frankenthal (Pfalz) ein Wohngebäude mit acht Wohneinheiten errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, ein Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen 20,00 m x 13,38 m und zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss 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 Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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.

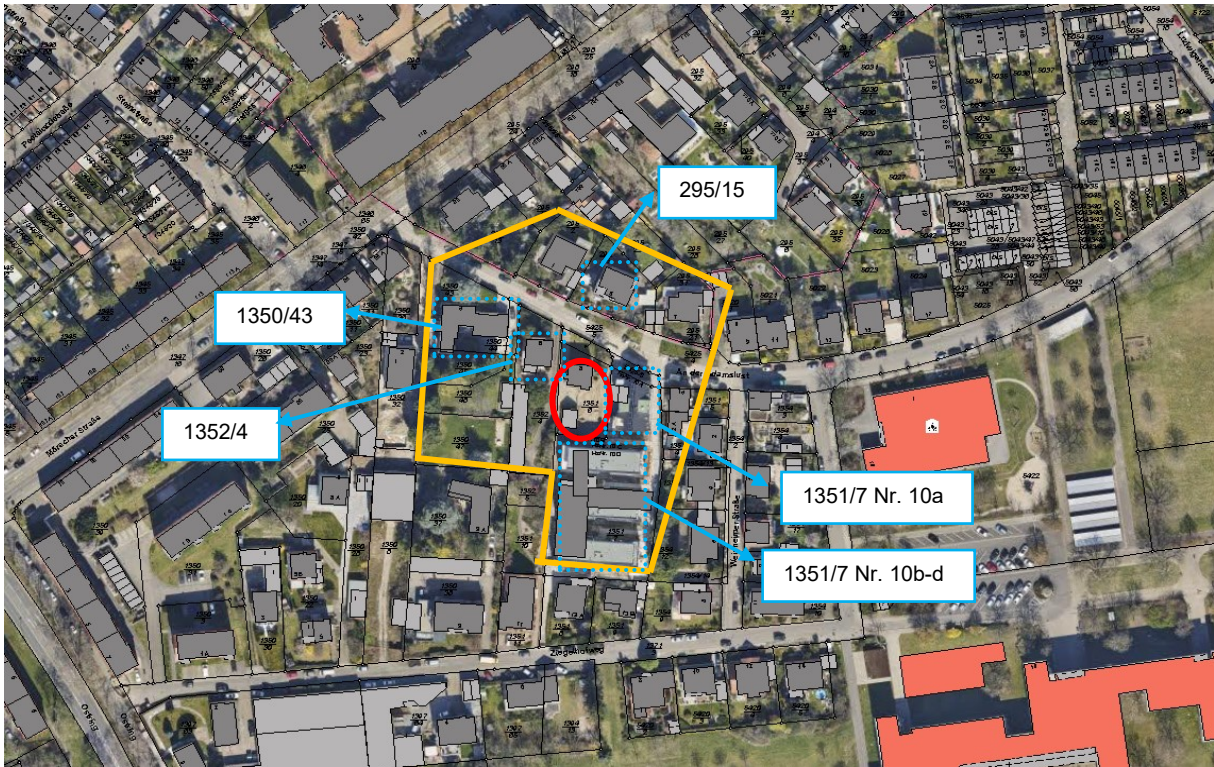


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Nähere Umgebung   
Bereich des Vorhabens ○  
Bezugsgrundstücke.....

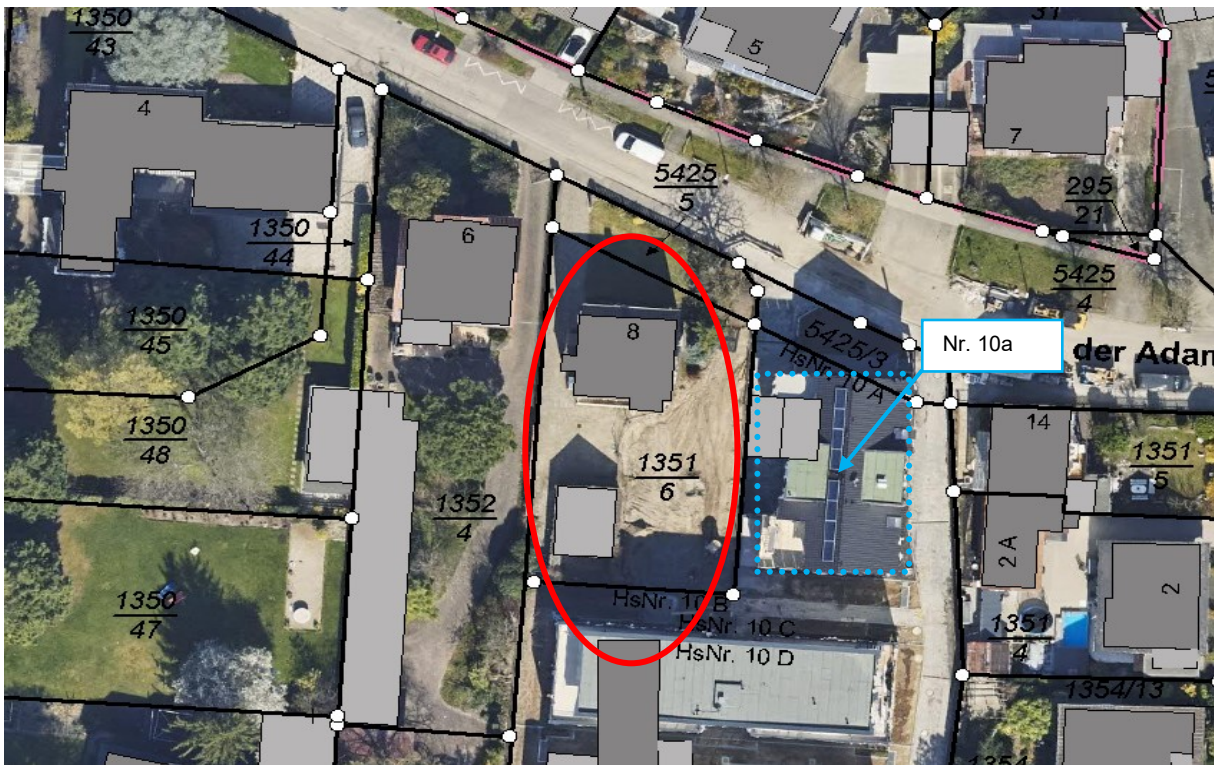


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens ○

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Straße An der Adamslust.

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.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen ab 136,20 m<sup>2</sup> (Flurstück 1352/4) bis zu ca. 332,10 m<sup>2</sup> vor (bspw. Flurstück 1351/7 (Hausnummern 10 b- 10 d)).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt 285,85 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 1351/7 (Hausnummer 10a), 295/15).

Das Wohnhaus soll eine Traufhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 10,70 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 11,00 m und Traufhöhen bis ca. 7,60 m vorgegeben (bspw. Flurstück 295/15, 1351/7).

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Straße An der Adamslust ist eine faktische vordere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zur Bebauung von ca. 6,00 m gegeben. Die hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist mit ca. 26 m vorgegeben (bspw. Flurstück 1351/7, 1350/43).

Das geplante Gebäude beginnt nach 6,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze und weist eine gesamte Bautiefe von ca. 25,50 m auf. Somit ist der Neubau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße An der Adamslust 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.

Der Bauantrag ging am 26.09.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt