



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 05.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Mittelreihenhauses; Steinstraße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1346/35; 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 den Umbau und Erweiterung eines Mittelreihenhauses in der Steinstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1346/35 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 Antragsteller möchte auf dem Grundstück Flurstück-Nr.: 1346/35 in der Steinstraße in Frankenthal (Pfalz) das bestehende Reihenmittelhaus umbauen und erweitern

Hierzu stellt er den Antrag, einen erdgeschossigen Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich mit den Abmessungen von 3,50 m x 6,00 m zu errichten und als Gartenzimmer zu nutzen. Auf dem eingeschossigen Anbau ist eine Dachterrasse angebracht.

Des Weiteren beantragt er zwei Dachgauben auf dem bereits als Wohnraum ausgebauten Dachgeschoss.

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.

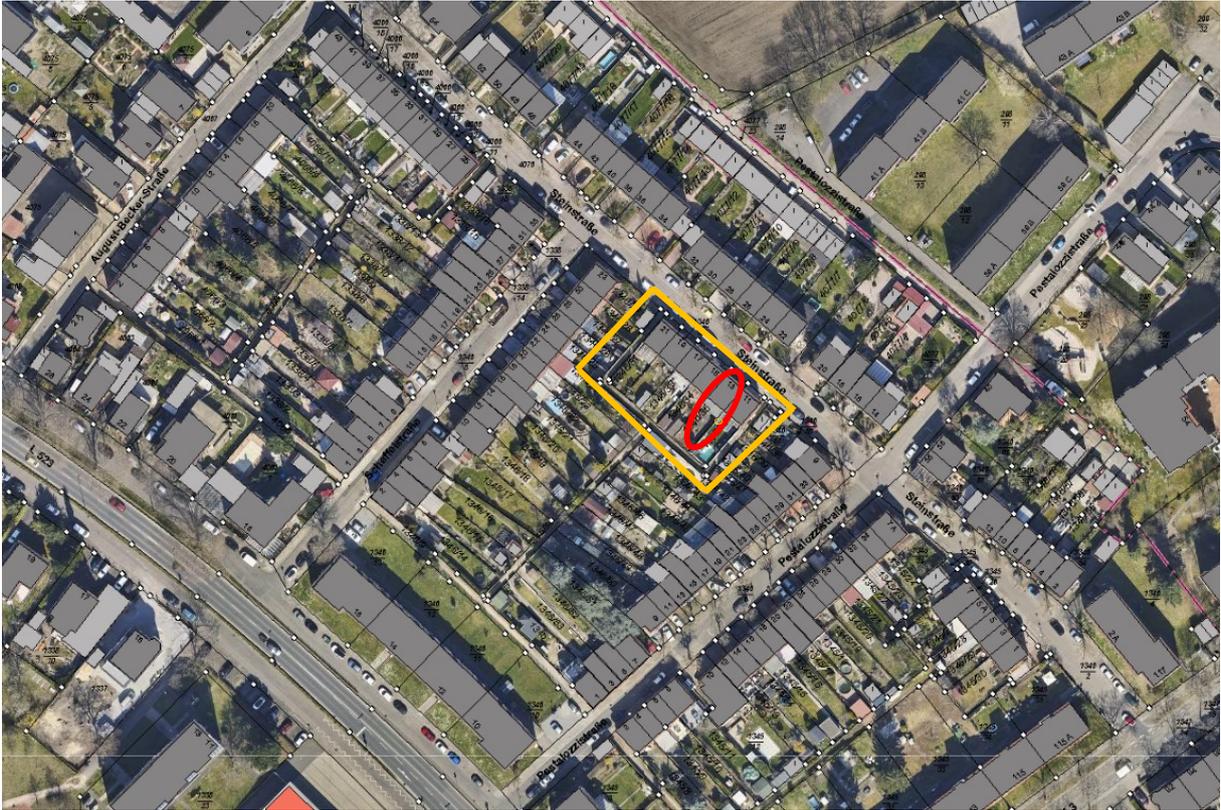


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens ○

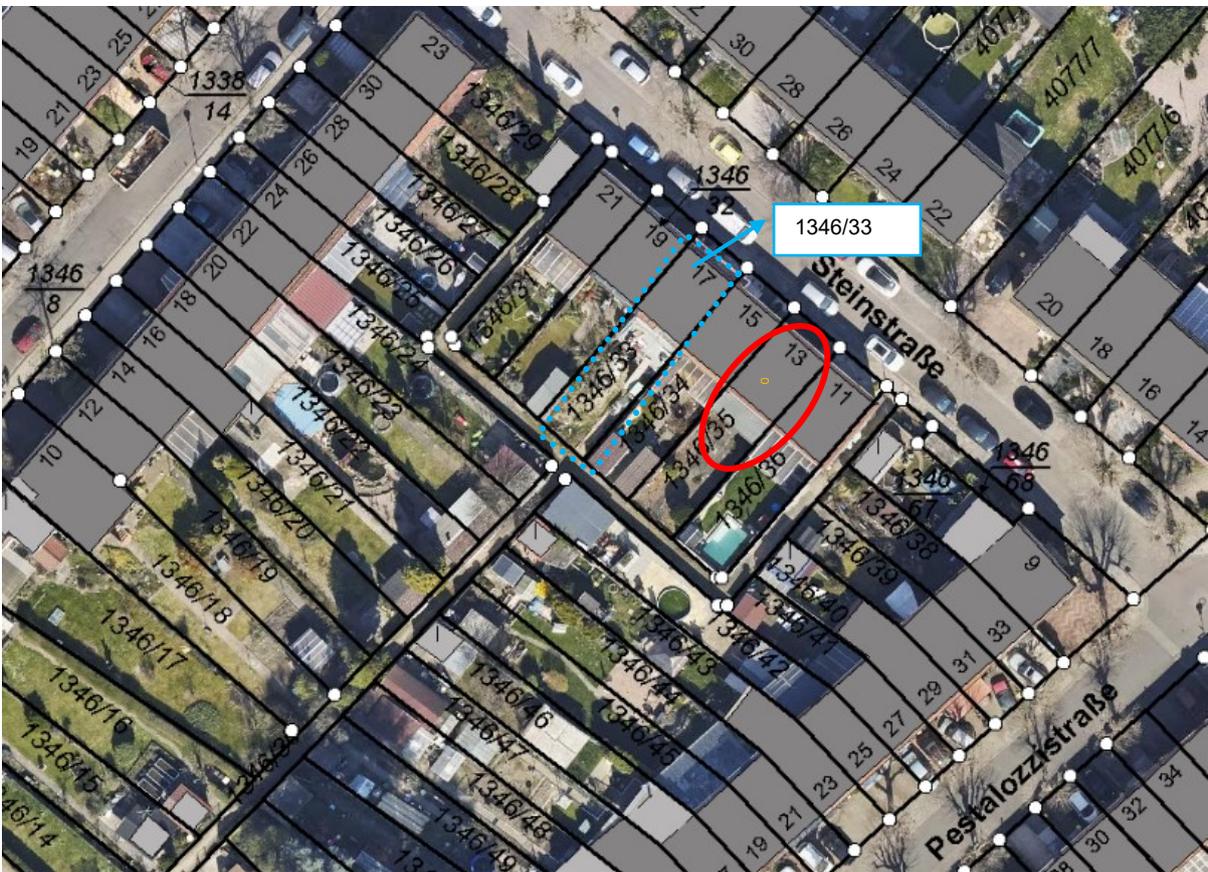


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke ⋯⋯⋯

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Steinstraße sowie der Pestalozzistraße und der Scheffelstraße.

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 bis zu ca. 71 m² vor (bspw. Flurstück 1346/33).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt 70,80 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Durch die geplanten Dachgauben wird die bestehende Geschossigkeit nicht tangiert. Das Gebäude weist weiterhin 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Auch die bestehenden Trauf- und Firsthöhen und die Bauweise werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Straße ist eine hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung mit ca. 13,00 m vorgegeben (bspw. Flurstück 1346/33).

Das geplante Gebäude weist eine gesamte Bautiefe von ca. 11,30 m auf. Somit ist der Neubau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung bestehen bereits mehrere Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, teilweise auch zweigeschossige, welche für das geplante Vorhaben mitprägend sind.

Das geplante Vorhaben fügt sich somit gemäß §34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist folglich genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Steinstraße 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 24.11.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Fehlende Unterlagen wurden daraufhin mehrfach angefordert und am 13.03.2023 der Unteren Bauaufsicht vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt