



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschoss und Einbau von Gauben;  
Wingertstraße Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2631/26; 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 Ausbau des Dachgeschosses sowie Einbau von Gauben in der Wingertstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 2631/26 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-Nrn.: 2631/26 in der Wingerstraße in Frankenthal (Pfalz) das Dachgeschoss ausbauen.  
Hierzu stellt er den Antrag, das bestehende Wohngebäude zu erhöhen und mit drei Dachgauben zu versehen.

Da sich das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Heßheimer Viertel“ befindet, richtet sich gemäß §30 Abs. 3 BauGB i.V.m. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach §34 BauGB.

Gemäß § 34 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens unter anderem nach dem Maß der baulichen Nutzung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

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.

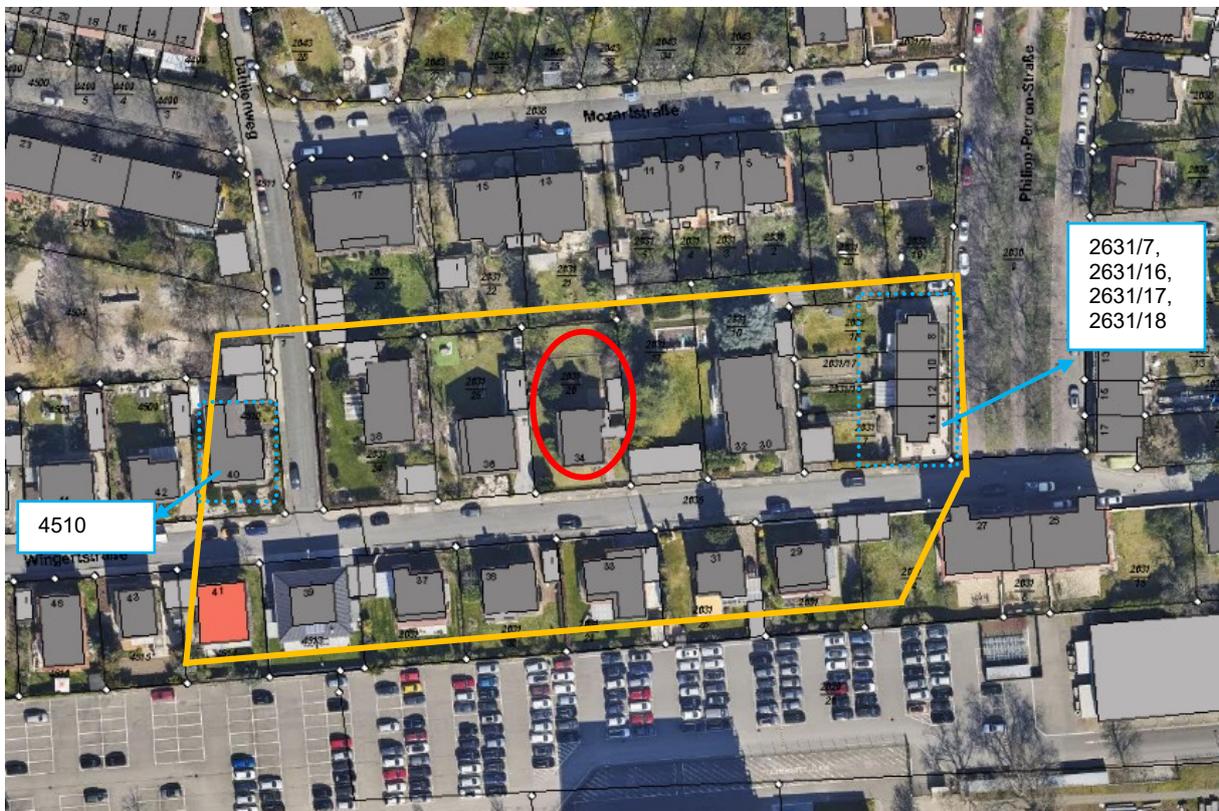


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Nähere Umgebung  
Bereich des Vorhabens ○  
Bezugsgrundstücke.....

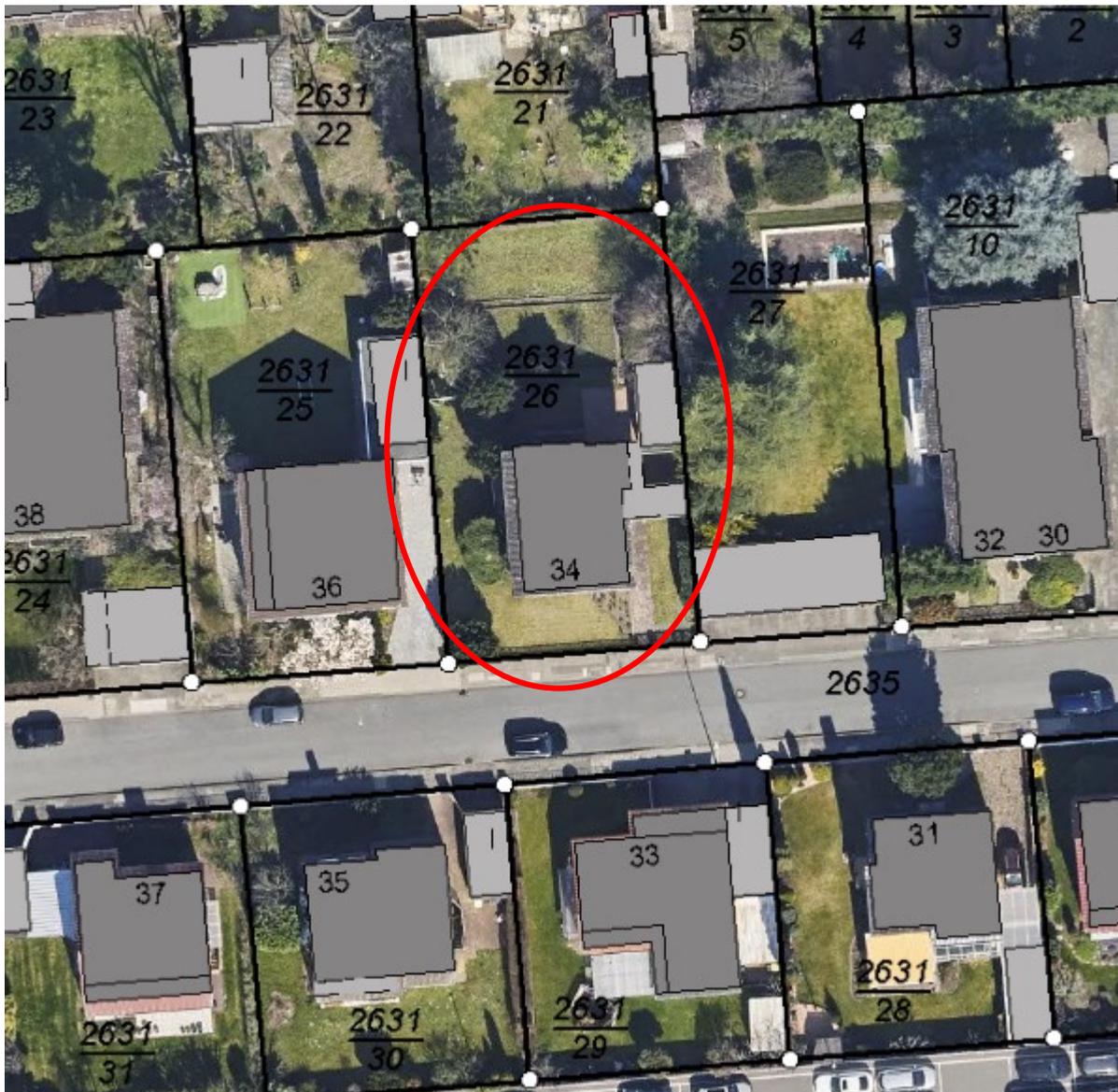


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Wingertsraße.

Durch das geplante Vorhaben wird die bestehende Grundfläche nicht tangiert.

Durch die Aufstockung soll das Wohngebäude eine Firsthöhe von 10,16 m und eine Traufhöhe von 6,43 m aufweisen.

In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 11,45 m und Traufhöhen bis ca. 6,79 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2631/18, 2631/17, 2631/16, 2631/7, 4510)

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhen in die nähere Umgebung ein.

Durch den Umbau weist das Wohngebäude eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen plus ein ausgebautes Dachgeschoss auf.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung befinden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 2631/18, 2631/17, 2631/16, 2631/7, 4510).

Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Das Vorhaben widerspricht auch nicht den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Heßheimer Viertel“.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Wingertstraße 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 10.01.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

Eine Umplanung bezüglich der zuerst gemäß Bebauungsplan unzulässigen Gaubenbreiten wurde am 14.03.2023 bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt