



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses; Ludwig-Wolker-Straße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 244/1; 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 Zweifamilienhauses in der Ludwig-Wolker-Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 244/1 in der vorgelegten Form nicht 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 Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 244/1 in der Ludwig-Wolker-Straße in Frankenthal (Pfalz) ein Zweifamilienhaus mit Garagen in dritter Reihe mit den Abmessungen 10,60 m x 14,50 m zu errichten.

Hierzu stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob sich das geplante Bauvorhaben gemäß §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

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.

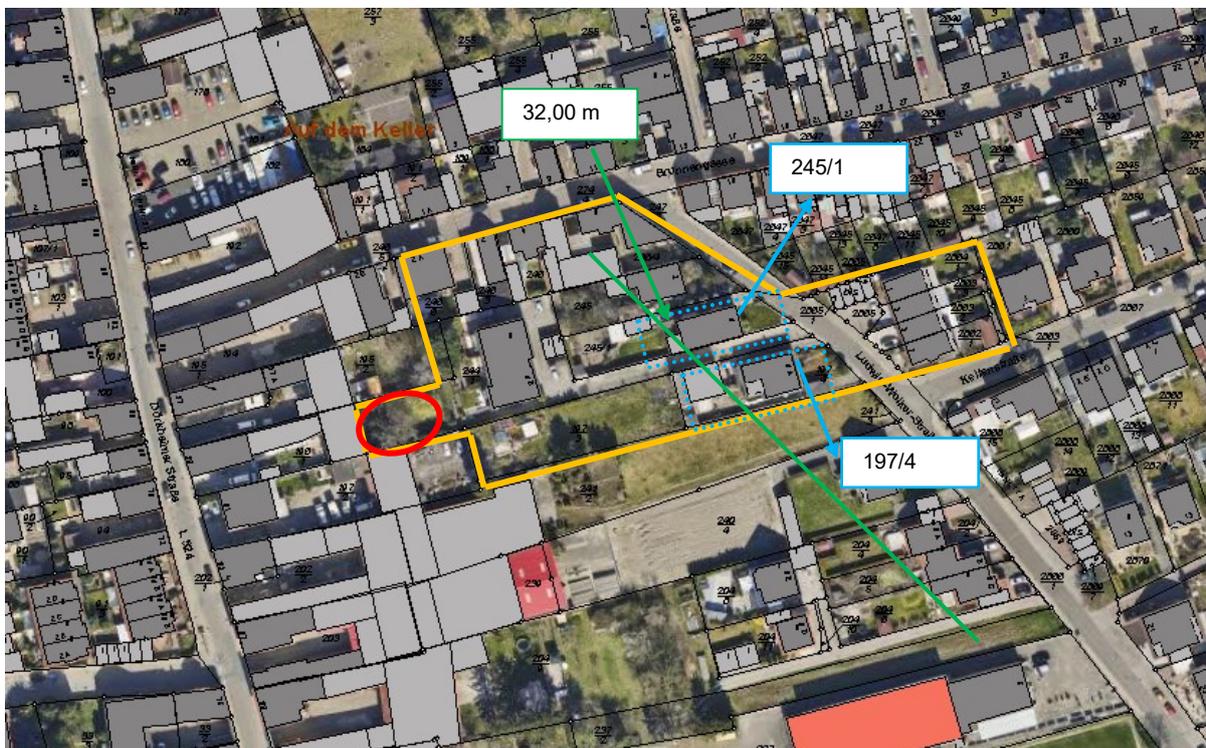


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung

Bereich des Vorhabens

Bezugsgrundstücke

Hintere Baulinie



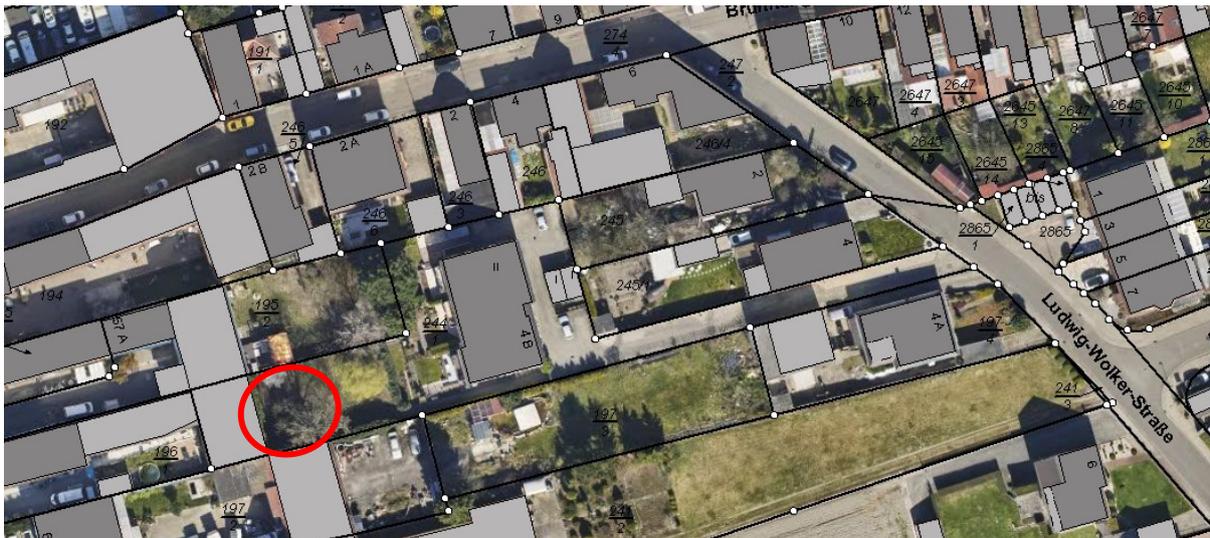


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Ludwig-Wolke-Straße.

Das auf dem beplanten Grundstück befindliche Gebäude mit der Hausnummer 4B ist als Ausreißer im Rahmen der prägenden näheren Umgebung nicht zu heranzuziehen.

Die Bebauung in der Dürkheimerstraße ist vorliegend ebenfalls nicht heranzuziehen, da hier eine charakteristische landwirtschaftliche Bebauung gegeben ist. Hier sind deutlich die Verbindungen zu den straßenständig gelegenen Wohnhäusern und den unmittelbar angrenzenden Scheunen und Nebenanlagen erkennbar. Die Ludwig-Wolke-Straße hingegen weist ausschließlich eine straßenseitige Wohnbebauung ohne weitere Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich auf.

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. Bei offener Bebauung ist auch das Verhältnis von versiegelter zu offener Freifläche zu Grunde zu legen.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben gemäß §34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Hinsichtlich der geplanten Grundfläche von 153,70 m² sowie der Geschossigkeit und der Höhen befindet sich das Vorhaben im Rahmen der näheren Umgebung.

Hinsichtlich des Verhältnisses der Freifläche zur versiegelten Fläche fügt sich das Vorhaben jedoch nicht in die nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung weist eine Versiegelung der Grundstücke von ca. 67,5% auf (bspw. Flurstück 197/4) auf. Auf dem beplanten Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 280 m² sowie Nebengebäude und größtenteils versiegelte, unbe-grünte Flächen.

Die sich somit ergebende insgesamt überbaute Grundstücksfläche von 1.448,20 m² liegt daher mit einer Versiegelung von 77,2 % nicht im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante Vorhaben fügt sich zudem hinsichtlich der Bauweise nicht in die nähere Umgebung ein. Geplant ist eine beidseitig grenzständige Bebauung. In der maßgeblich vorprägenden Umgebung finden sich ausschließlich Gebäude mit offener, teils halboffener Bauweise vor.

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Ludwig-Wolker-Straße liegt die vorhandene Bautiefe der Hauptkörper der prägenden Bebauung gemessen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 32,00 m (Flurstück Nr. 245/1).

Das sich in zweiter Baureihe auf Ihrem Grundstück befindliche Wohnhaus Nr. 4B kann hinsichtlich der vorprägenden Bautiefe einerseits nicht in Betracht gezogen werden, da dieses als einziges Wohnhaus in dieser Bautiefe als sogenannter Ausreißer zu bewerten ist. Andererseits ist dieses Wohnhaus mit einer Bautiefe von ca. 75,00 m ebenfalls nicht vorprägend.

Das geplante Wohnhaus liegt bei einer Bautiefe von 112,00 m deutlich über dem Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante Bauvorhaben liegt folglich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche nicht im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Die Bauvoranfrage ging am 09.03.2021 ein. Eine konkretisierte Fragestellung wurde mehrfach nachgefordert und am 09.02.2023 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt