



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau eines Speichers zu einer Wohnnutzung; Dürkheimer Straße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 2469/6; 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 zum Umbau eines Speichers zu einer Wohnnutzung in der Dürkheimer Straße in Eppstein, Flurstück-Nr.: 2469/6 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:**

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flurstück-Nrn.: 2469/6 in der Dürkheimer Straße in Eppstein den Dachspeicher eines bestehenden Wohngebäudes zu Wohnraum umbauen.

Hierzu findet keine Änderung an der Dachhöhe statt.

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.

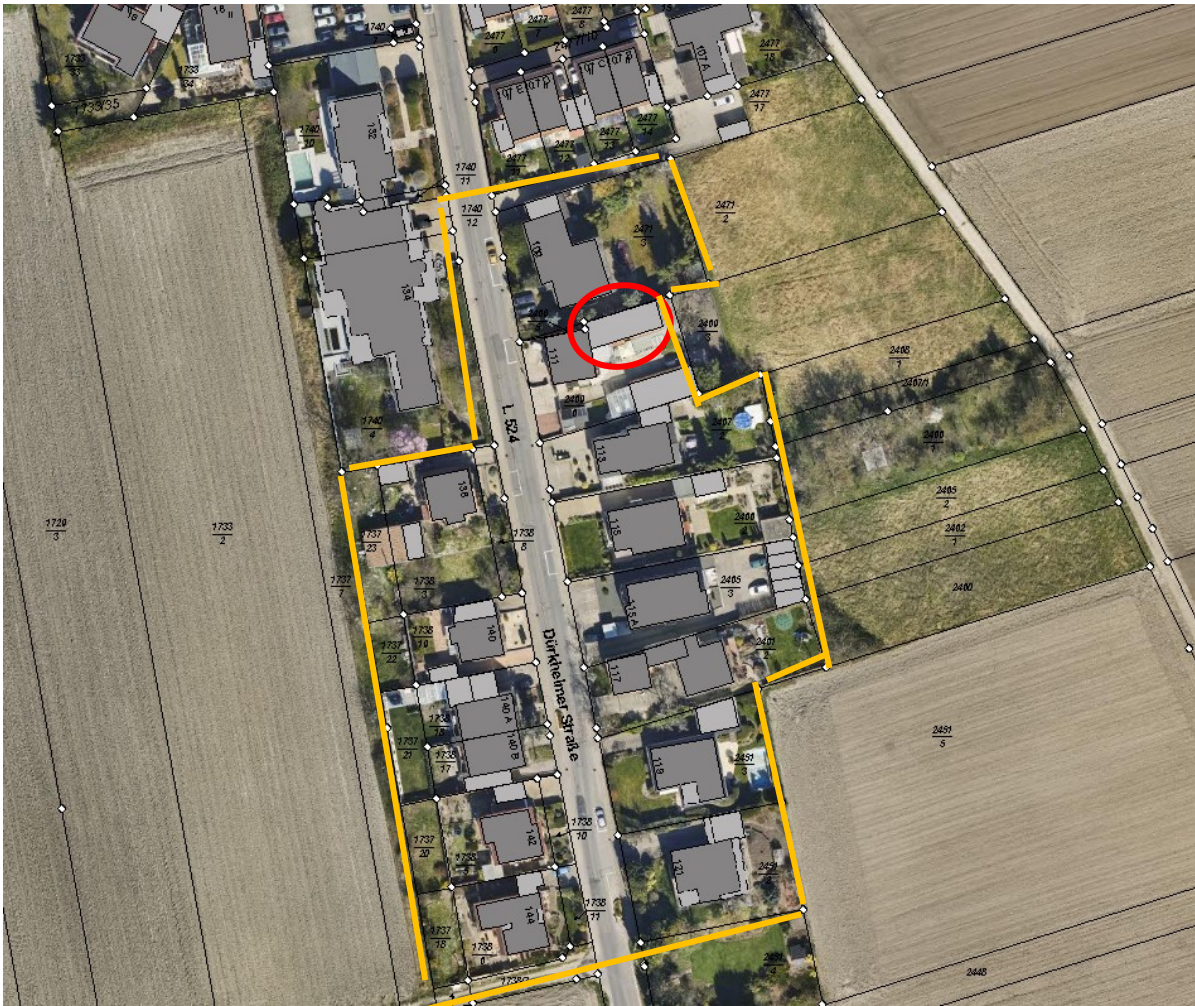


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Nähere Umgebung             
Bereich des Vorhabens ○



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

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere den in Abb. 2 dargestellten einseitigen Straßenbereich der Bebauung Dürkheimer Straße.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügt. Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche einfügen.

Sowohl die Grundfläche, die First- und Traufhöhe als auch die Bauweise bleiben unverändert.

Der geplante Ausbau des Speichers und die dadurch resultierende Änderung der Geschossigkeit des Wohngebäudes zu einem Geschoss plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit bis zu zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (bspw. Vorderhaus des Vorhaben Flurstück 2469/6, sowie Flurstücke 2471/3, 2467/2, 2465/3, 2461/2).

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung ist eine faktische hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist mit ca. 30 m vorgegeben (bspw. Erdgeschoss des Vorhaben Flurstück 2469/6, sowie Flurstücke 2461/2).

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage 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 Dürkheimer Straße 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 25.10.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt und Ansicht
- Ansichten