



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau und teilweiser Aufstockung eines Wohnhauses mit Garage; Beindersheimer Straße, Flurstück-Nr.: 2793/2; 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 Umbau und teilweise Aufstockung eines Wohnhauses in der Beindersheimer Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 2793/2 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 Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Beindersheimer Straße, Flurstück 2793/2, den Umbau des Wintergartens zu Wohnraum, dessen Aufstockung in den oberen Geschossen und die Errichtung einer Terrasse.

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 ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Die bestehende Wohnnutzung ändert sich nicht und fügt somit 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. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere die in der Abb. 2 dargestellte einseitige Bebauung der Beindersheimer.

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. 650,00 m<sup>2</sup> vor (Flurstück Nr.2788 und Nr. 2792).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 206,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Das geplante eingeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit bis zu zwei Geschossen plus Dach wieder.

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 8,30 m und 4,60 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen von bis zu 9,10 m Firsthöhe und Traufhöhe 6,40 m (Flurstück Nr. 2792, und Nr. 2791/1).

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

Die vordere Bautiefe des Wohnhauses bleibt unverändert. Die hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist mit ca. 30 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2792).

Das geplante Gebäude weist eine gesamte Bautiefe von ca. 27,00 m auf. Somit ist das Bauvorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

Die Bauweise bleibt unverändert. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Beindersheimer 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 13.02.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten