



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 04.05.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung eines Wohnhauses; Starenweg, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3871; 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 die planungsrechtliche Zulässigkeit zum Umbau und zur Aufstockung eines Wohnhauses im Starenweg in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3871, 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.: 3871 in dem Starenweg in Frankenthal (Pfalz) ein Wohnhaus umbauen und aufstocken.

Hierzu stellt er den Antrag den bestehenden Gebäudetrakt aus Vorderhaus, Zwischentrakt und Hinterhaus welche jeweils aus einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss bestehen, aufzustocken.

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.

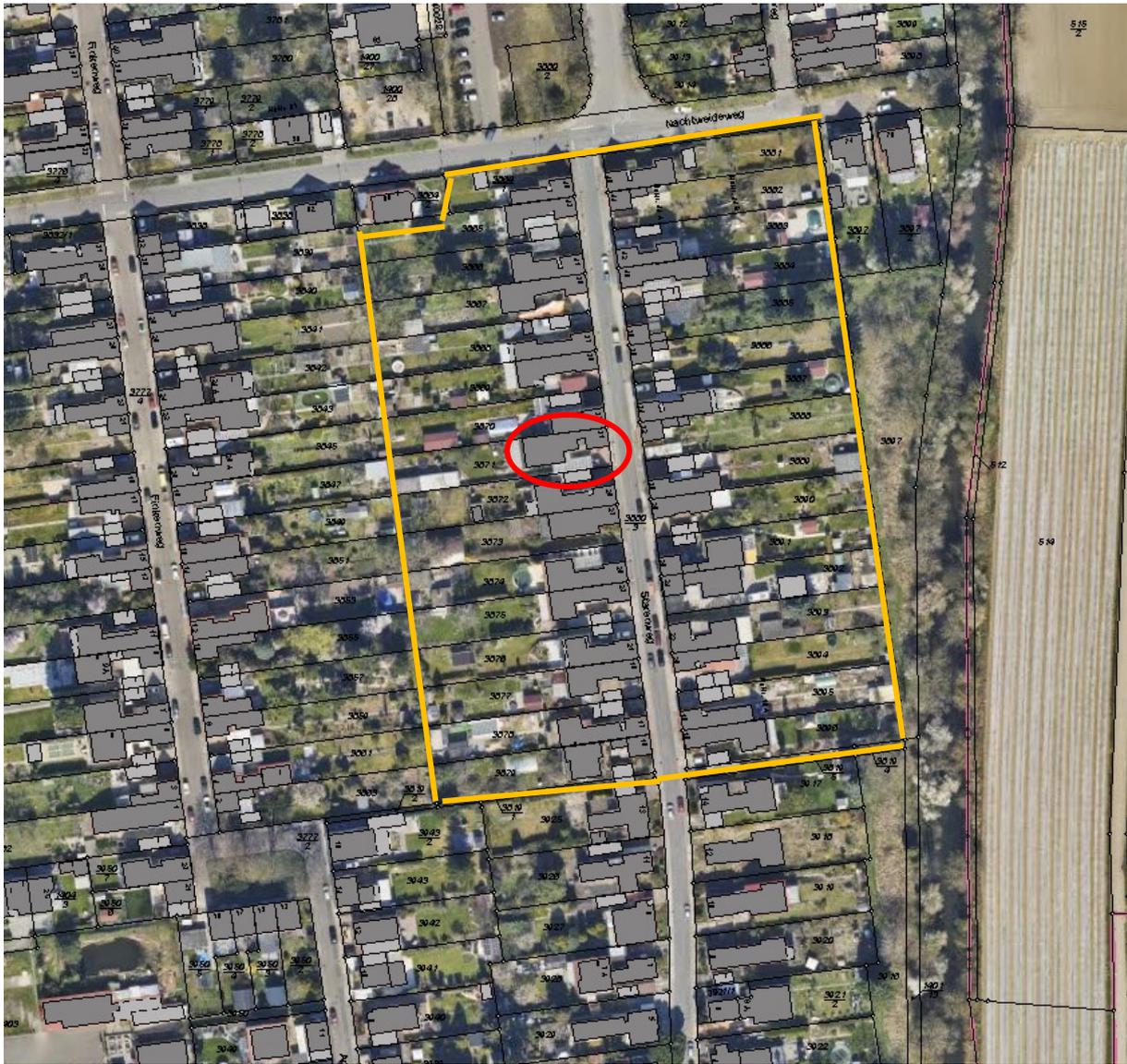


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung 
Bereich des Vorhabens 

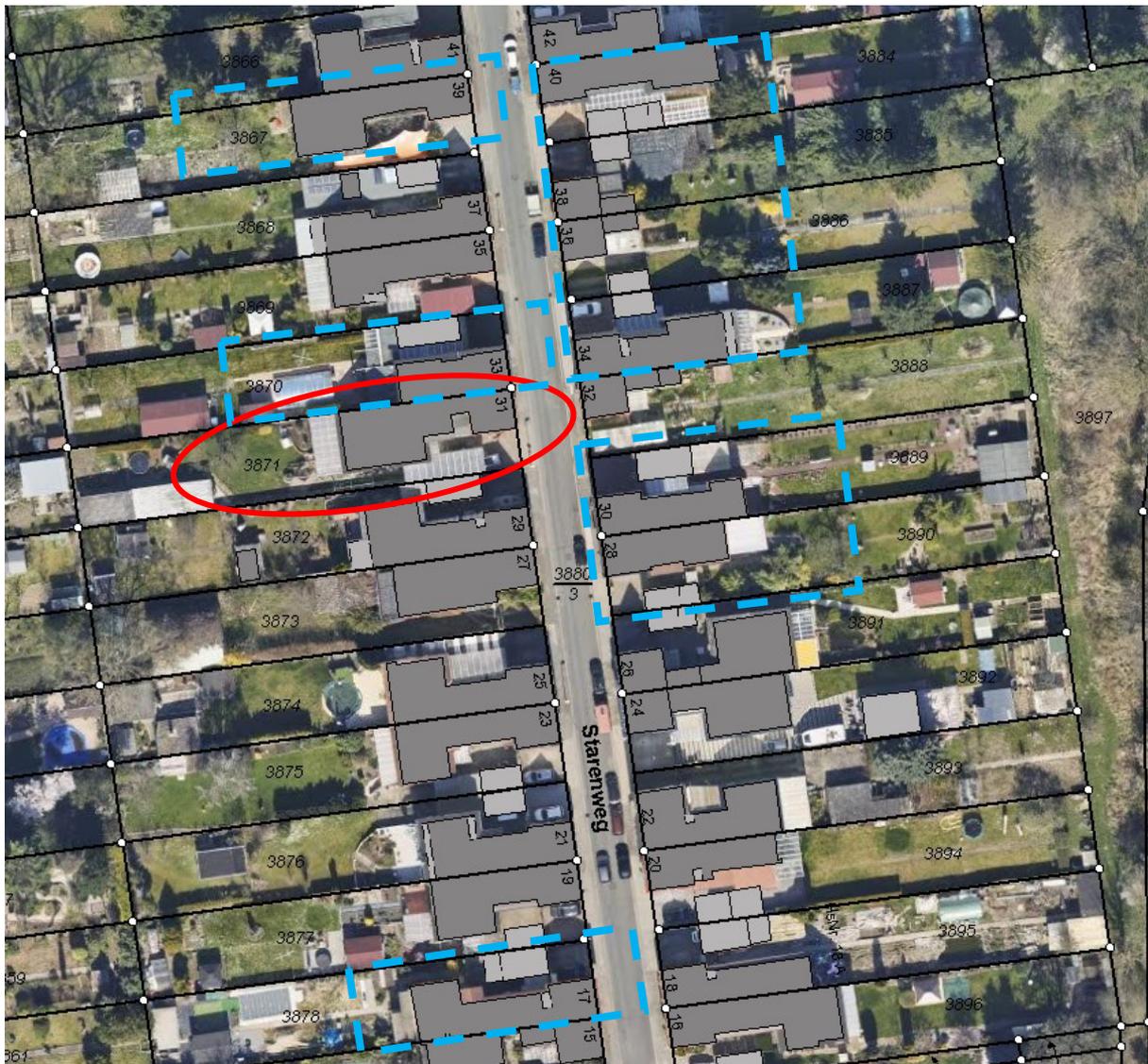


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 2 dargestellte beidseitige Bebauung des Starenweges.

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.

Die Grundfläche des Vorhabens bleibt unverändert.

Das zweigeschossig Gebäude plus Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 3870, 3867, 3887, 3886, 3885, 3889, 3890).

Das Vorderhaus des Wohnhaus soll eine Firsthöhe von 9,22 m und eine Traufhöhe von 6,93 m aufweisen. Der Mitteltrakt und das Hinterhaus sollen eine Firsthöhe von 7,88 m und eine Traufhöhe von 6,08 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind

Firsthöhen bis ca. 9,40 m und Traufhöhen bis ca. 7,10 m vorgegeben (bspw. Flurstück 3870, 3887, 3884).

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Starenweg 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 29.10.2021 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 20.03.2023 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt und Ansicht
- Ansichten