



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 15.06.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Wintergartens und Fassadenänderungen;  
Philipp-Best-Straße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 869/12; 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 Neubau eines Wintergartens sowie Fassadenänderungen in der Philipp-Best-Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 869/12 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-Nr.: 869/12 in der Philip-Best-Straße in Frankenthal (Pfalz) einen Windfang errichten sowie Fassadenänderungen vornehmen.

Hierzu stellt er den Antrag, die bereits bestehende Terrasse mit den Abmessungen 5,18 m x 3,00 m als Wintergarten mit Glaswänden einzufassen. An der nordöstlichen Fassade soll ein neues Fenster errichtet sowie eine bestehende Fensteröffnung geschlossen werden.

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   
Bezugsgrundstücke.....

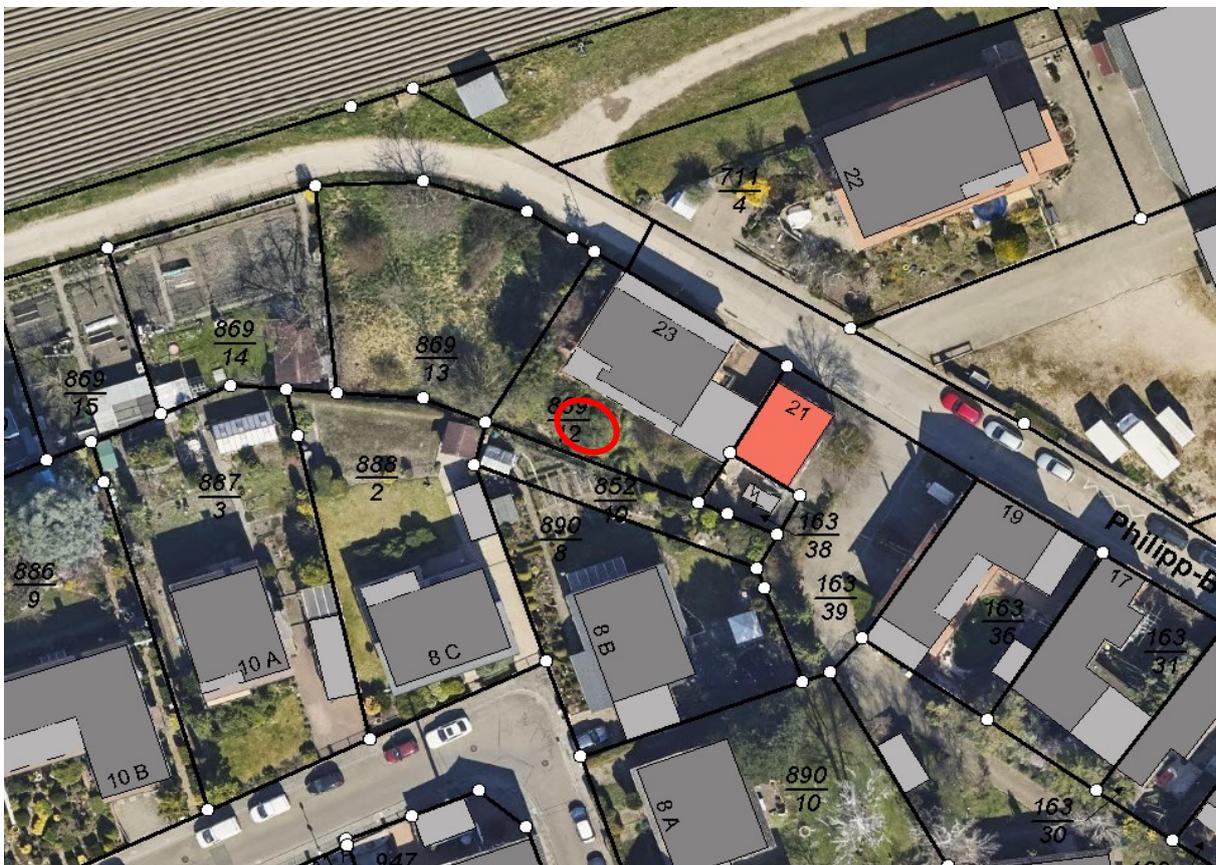


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Philipp-Best-Straße sowie der Straße Immengärtenweg.

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 gemäß §34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 204,50 m<sup>2</sup> vor (bspw. Flurstück 886/9, 163/36, 163/31, 888/2).

Die Grundfläche des Vorhabens wird durch den Wintergarten um ca. 14,18 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 166,40 m<sup>2</sup> erweitert. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Die Geschossigkeit sowie die Höhen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Auch die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der maßgeblichen Bautiefe werden durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Philipp-Best-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 07.11.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten Unterlagen wurden am 15.03.2023 der Unteren Bauaufsicht vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt