



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 15.06.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Anbau einer Veranda mit Treppe sowie Dachgauben; Conrad-Linck-Straße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2466/6; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Ausnahmeregelung gemäß Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der festgesetzten maximalen Gaubenbreite wird hiermit zugestimmt.
2. Der Ausnahmeregelung gemäß Punkt 1.4.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich eines Stellplatzes im Vorgartenbereich wird zugestimmt.
3. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Neubau einer Veranda mit Treppe sowie den Einbau von Dachgauben in der Conrad-Linck-Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2466/6 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:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Flurstück-Nr.: 2466/6 in der Conrad-Linck-Straße in Frankenthal (Pfalz) eine Veranda mit Treppe anbauen, sowie Dachgauben und einen neuen Stellplatz errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, im Erdgeschoss eine 1,56 tiefe Veranda mit Treppe als Anschluss in den rückwärtig liegenden Garten zu errichten. Außerdem möchte er das Dachgeschoss sanieren und auf der Nord- und Südseite jeweils eine Dachgaube errichten, welche optisch mit der bereits bestehenden Dachgaube des Nachbarhauses verbunden wird. Im Vorgartenbereich soll zudem ein neuer Stellplatz errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“.

Der Bebauungsplan setzt in dem Gebiet des Bauvorhabens ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, wonach sich die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

Gemäß § 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.

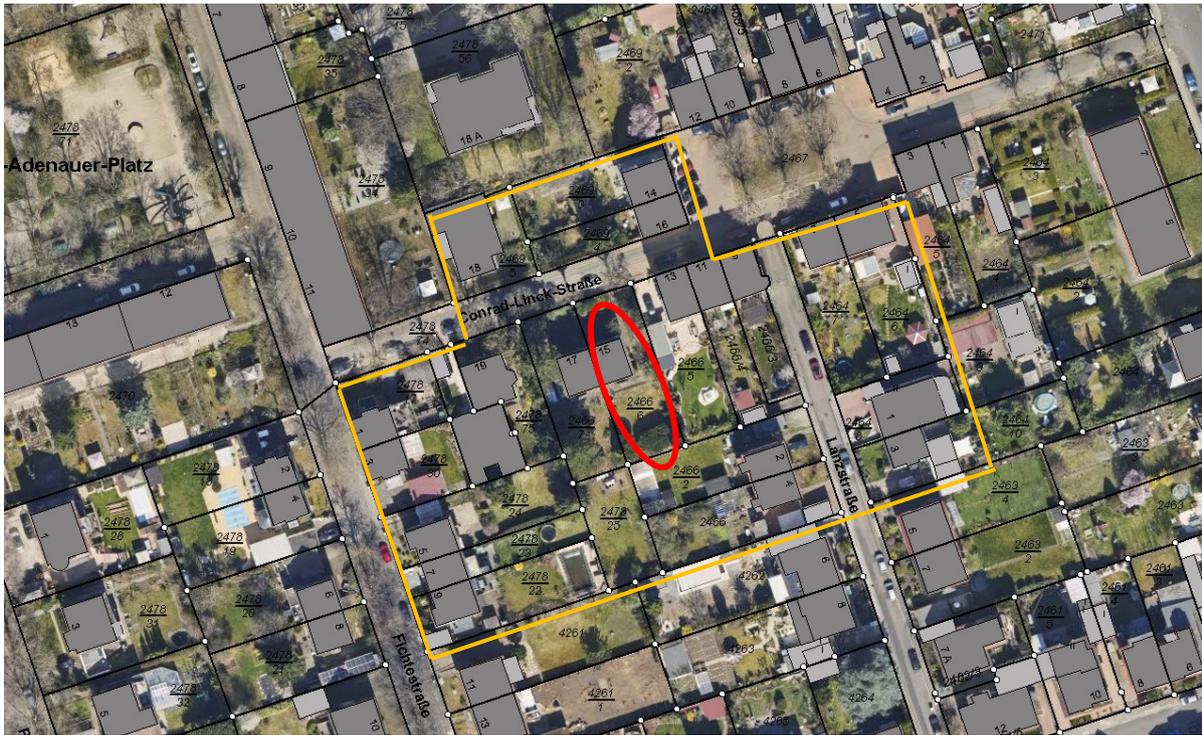


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....



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 Conrad-Linck-Straße sowie der Lanzstraße und der Fichtestraße.

Die Geschossigkeit sowie die Höhen werden durch das geplante Bauvorhaben nicht tangiert und fügen sich somit weiterhin in die nähere Umgebung ein.

Gemäß Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen die Obergrenzen der in §17 Abs. 1 Spalte 2 BauNVO festgelegten Werte der Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind die gemäß den Regelungen des §19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitungen. Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl nicht und ist somit genehmigungsfähig.

Auch die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baugrenzen und Baulinien werden durch das Vorhaben nicht überschritten.

Der einfache Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“ trifft in Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen Aussagen zu der maximal zulässigen Breite von Dachgauben. Demnach sind Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von max. 2,25 m zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 50% der Dachfirstlänge nicht überschreiten.

Die geplanten Gauben auf der Süd- und Nordseite des Gebäudes weisen jeweils eine Breite von 3,525 m auf.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde hierzu die Ausnahmeregelung getroffen, dass Abweichungen zulässig sind, wenn die stadtgestalterische Gesamterscheinung nicht negativ beeinträchtigt wird und die Dachaufbauten sich harmonisch hinsichtlich Art, Größe, Umrissform, Material und Detaildurchbildung in die Hausdachfläche einfügen.

Es handelt sich um ein Doppelhaus, wobei die rechte Seite des Doppelhauses im Bestand bereits Gauben in der geplanten Breite von 3,525 m aufweist. Die geplanten Gauben sollen optisch mit denen des Nachbarhauses verbunden werden, um eine Symmetrie der Dachaufbauten herzustellen.

Dies bietet ebenfalls gestalterische Vorteile gegenüber der Errichtung einer lediglich 2,25 m großen Gaube und ist somit im Sinne der Ausnahmeregelung des Bebauungsplans.

Punkt 1.4.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zudem die Ausnahmeregelung zu entnehmen, dass Stellplätze im Vorgartenbereich eines Grundstückes angeordnet werden dürfen, wenn stadtgestalterische, verkehrliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, jedoch darf die Gesamtbreite dieser Stellplätze 1/3 der Straßenfront nicht überschreiten.

Die Lage des Stellplatzes im Vorgarten wurde bereits im Vorfeld durch den Bauherrn mit der Abteilung Straßen- und Brückenbau und der Abteilung Stadt- und Grünplanung vor Ort abgestimmt. Auf zu berücksichtigende Baumschutzmaßnahmen wurde hingewiesen.

Da bei der Planung des Stellplatzes der Baumstandort berücksichtigt wurde und auf die Errichtung einer Garage und somit zusätzliche Versiegelung verzichtet wird, ist die Planung des Stellplatzes ebenso im Sinne der Ausnahmeregelung des Bebauungsplans.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Conrad-Linck-Straße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen den beiden Ausnahmen zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 07.03.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten Unterlagen wurden am 18.04.2023 der Unteren Bauaufsicht vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt