



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 15.06.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Aufstockung eines Einfamilienhauses um ein Vollgeschoss, Martin-Luther-Straße, Flomersheim, Flurstück-Nr.: 204; 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 geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Aufstockung eines Einfamilienhauses um ein Vollgeschoss in der Martin-Luther-Straße in Flomersheim, Flurstück-Nr.: 204, 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"/>		

Baurechtliche Grundlagen zu Bauvoranfragen gemäß §72 LBauO:

Zur Klärung einzelner Fragen im Vorfeld eines Bauantrags besteht die Möglichkeit, eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht einzureichen. Mit dem Bauvorbescheid wird verbindlich, aber befristet, festgestellt, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Einzelfragen keine Hindernisse nach dem im Zeitpunkt der Entscheidung über die Bauvoranfrage geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts entgegenstehen. Eine Baufreigabe ist naturgemäß damit nicht verbunden. Es handelt sich lediglich um einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung.

Ein Bauvorbescheid beschränkt sich nur auf die Regelung konkreter, einzelner, von der Bauherrschaft gestellter Fragen. Fragestellungen, welche den Prüfumfang eines Bauantrages vorwegnehmen sind gemäß §72 LBauO unzulässig und mithin nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage prüffähig.

Im Rahmen der Bauvoranfrage kann beispielsweise die grundsätzliche, städtebauliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß der §§ 29 ff. BauGB (sog. Bebauungsgenehmigung), insbesondere die Frage des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB geklärt werden. Ebenso kann die Frage des Erschlossenseins des Grundstücks gemäß den §§ 30 ff. BauGB abgefragt werden. Weiterhin können Fragen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß BauNVO gestellt werden.

Begründung:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 204 in der Martin-Luther-Straße das bestehende Einfamilienhaus um ein Vollgeschoss aufstocken. Hierzu stellen sie die konkrete Frage, ob die geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzung wie dargestellt möglich sind.

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 näheren Umgebung (nachfolgende Grafik) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie störende und nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche und sportliche Zwecke, Läden und eine Gaststätte wieder.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff. BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen

Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Wohngebäude, somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens unter anderem nach dem Maß der baulichen Nutzung und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

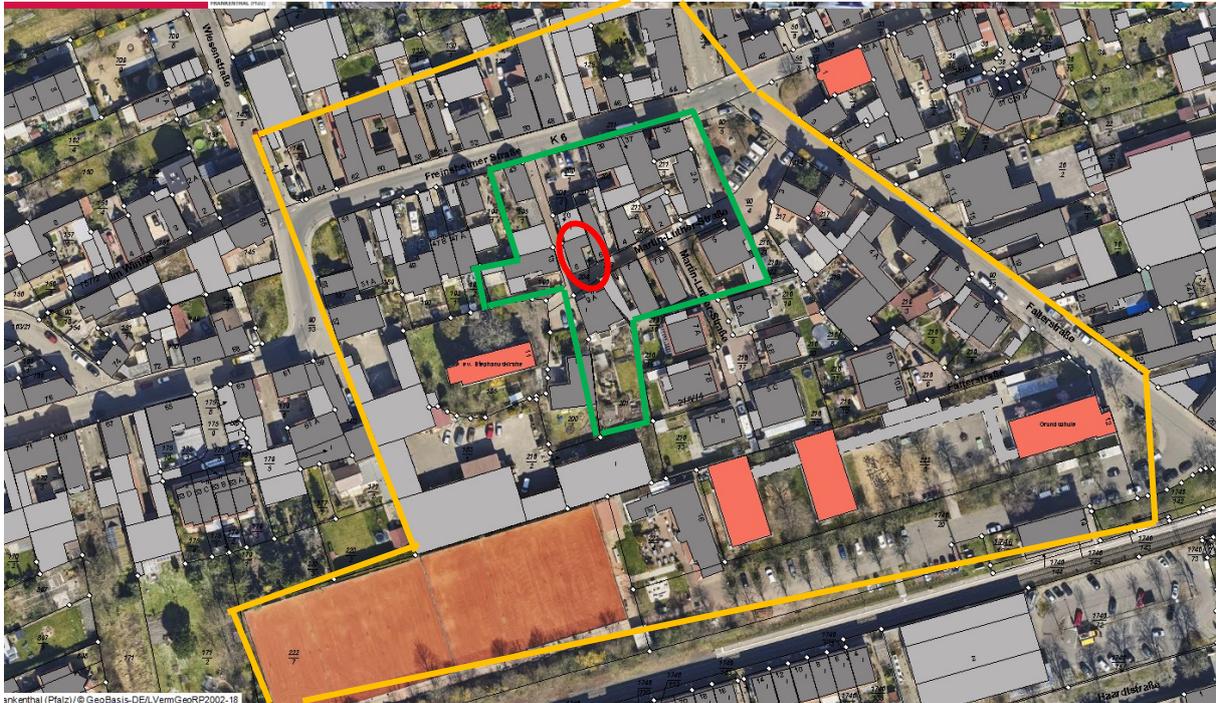


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und Wirkungsgrades des Vorhabens)

Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ———

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der je Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

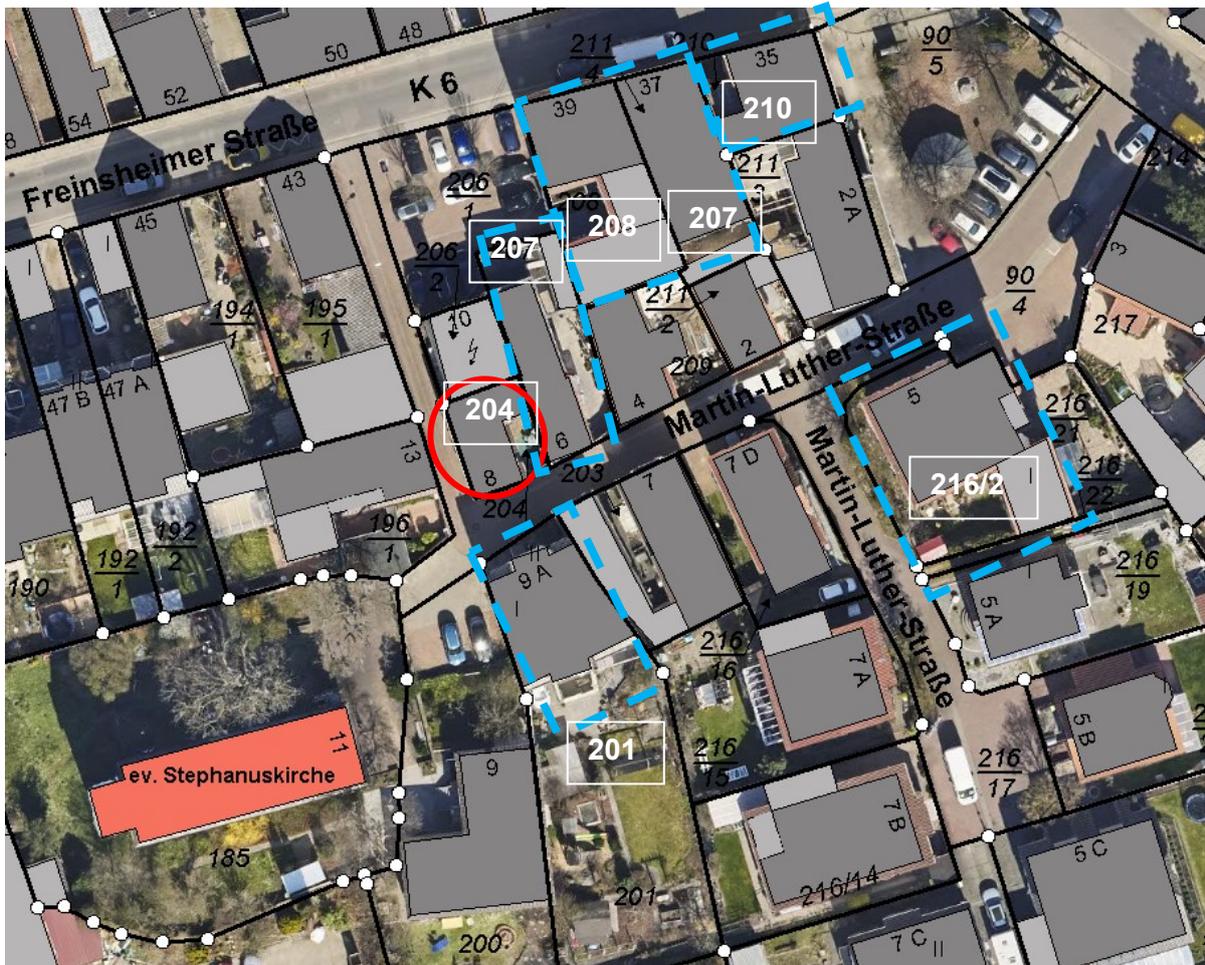


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

○ Bereich des Vorhabens

┌┐ Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Martin-Luther-Straße sowie die nördlich östlich des Vorhabengrundstücks angrenzenden Grundstücke in der Freinsheimer Straße (Abb. 2).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der absoluten Größenmaße des Baukörpers in die nähere Umgebung einfügt. Hierzu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der baulichen Anlage.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Höhe der geplanten Aufstockung und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Die Grundfläche bleibt unverändert.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstück 207, 201, 208, 211/4, 210, 216/21).

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 8,00 m und 5,40 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher sich bei bis zu 14,50 m Firsthöhe und bis zu 9,80m Traufhöhe bewegt (Flurstück Nr. 216/15, 201, 208, 211/4 und 210).

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen hinsichtlich des angefragten Maßes der baulichen Nutzung des Bauvorhabens in der

vorgelegten Form herzustellen.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu dieser einzelnen konkreten Fragestellung zu erteilen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage ging am 03.03.2023 ein. Am 04.04.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht Skizze