



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 06.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Aufstockung und Erweiterung eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Doppelgarage; Weingartenstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 390/27; 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 Aufstockung und die Erweiterung eines Einfamilienhauses sowie die Errichtung einer Doppelgarage in der Weingartenstraße in Eppstein, Flurstück-Nr.: 390/27 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:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nummer 390/27 in der Weingartenstraße in Eppstein das bestehende Einfamilienhaus aufstocken und erweitern sowie eine Doppelgarage errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag das Wohnhaus in nordöstlicher Ausrichtung mittels Anbaus in den Abmessungen 6,00 m² x 5,97 m² zu erweitern. Zudem soll das Wohnhaus um ein Kniestock erhöht werden und der Dachboden als Wohnraum umgenutzt. Zuletzt soll an der westlichen Grundstücksgrenze eine Doppelgaragen in den Abmessungen ca. 1,50 m² x 5,00 m² errichtet 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. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude wieder. Des Weiteren prägt die nördlich gelegene Anlage für sportliche Zwecke aufgrund der ausgehenden Immissionen mit, da dieser ein hoher Wirkungsgrad zukommt.

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.

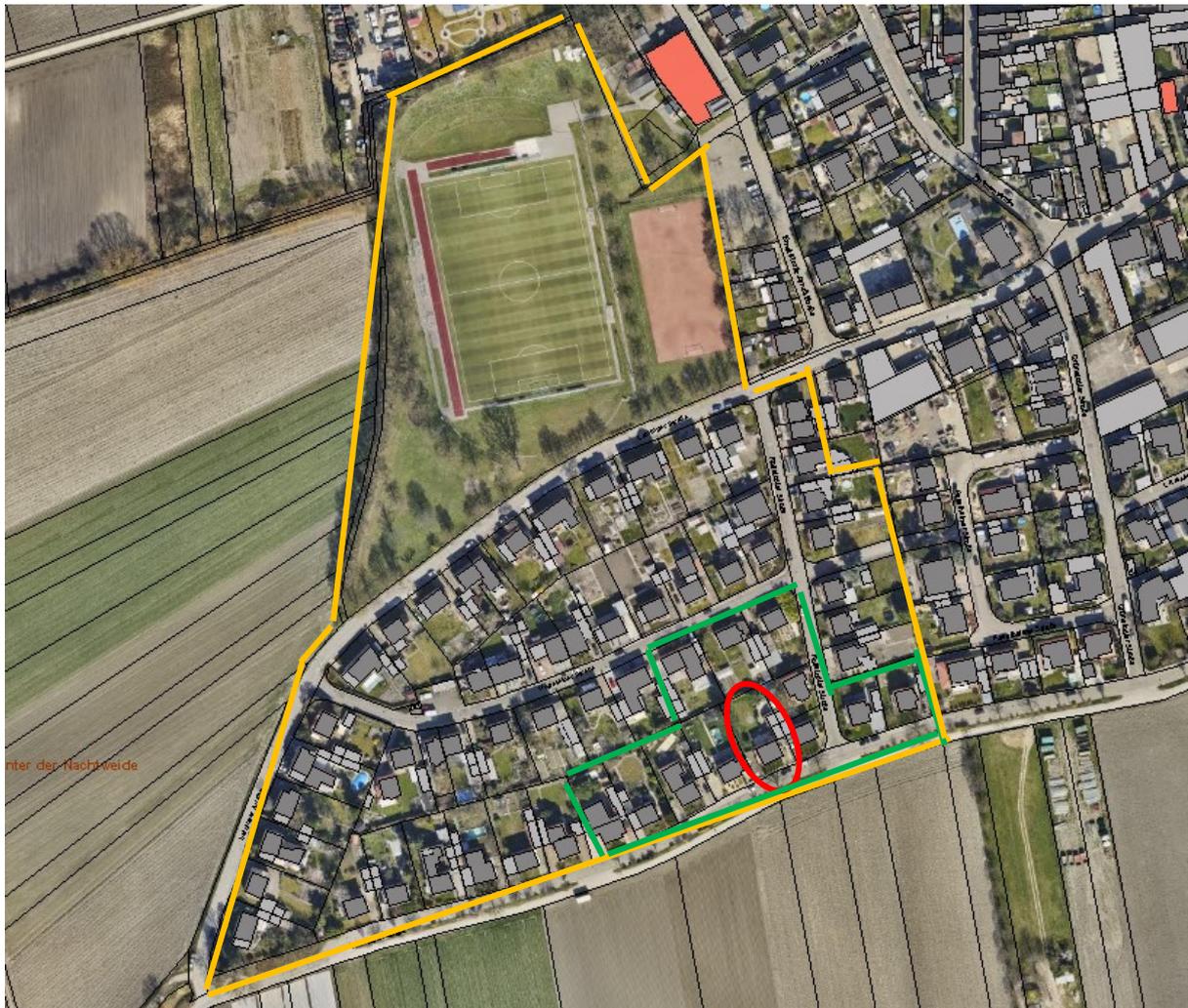


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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 des Wirkungsgrades des Vorhabens und der Umgebungsbebauung)

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)

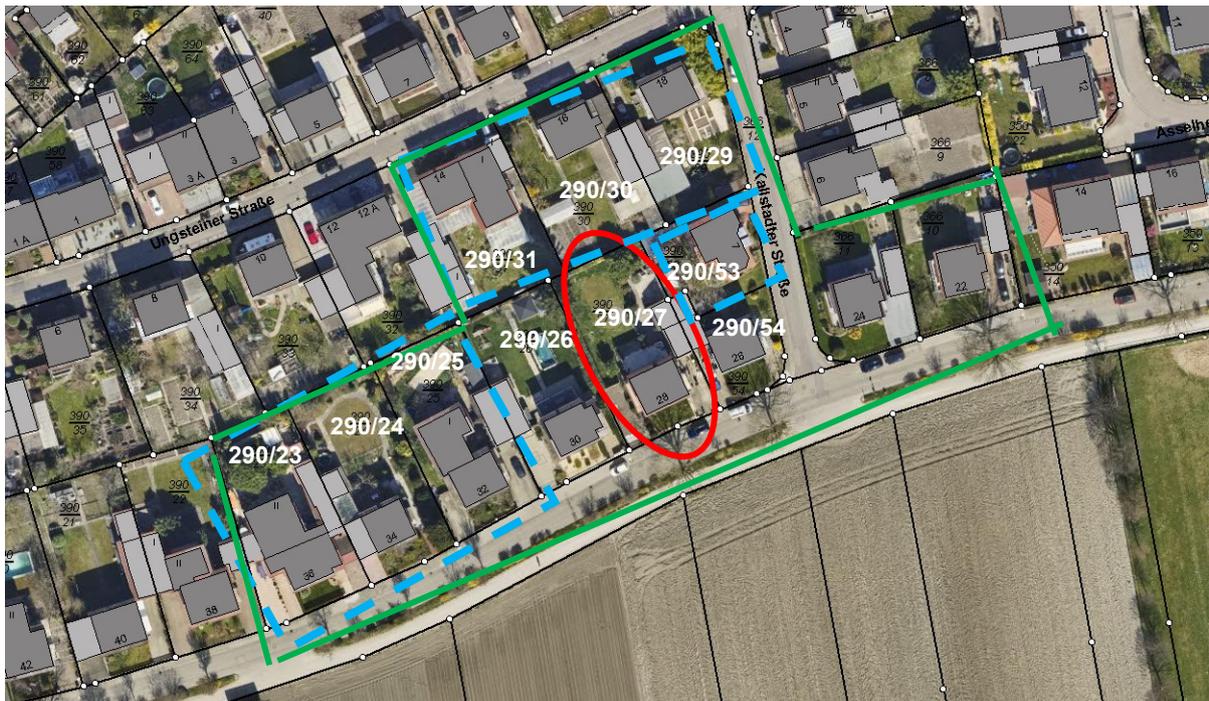


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die Weingartenstraße sowie die nördlich und nordöstlich an das Vorhabengrundstück angrenzende und in Sichtbeziehung stehende Grundstücke in der Kallstadter und Ungsteiner Straße (Abb. 2).

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.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit sowie der tatsächlich überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Die Bauweise bleibt unverändert.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 405,00 m² vor (Flurstücke Nr. 390/25, 390/24, 390/23, 390/53, 390/30, 390/31).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 126,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

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 (Flurstücke Nr. 390/23 und 390/53).

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 9,19 m und 8,00 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bis zu einer 11,20 m Firsthöhe und ei-

ner zu 7,90 m Traufhöhe liegt (Flurstücke Nr. 390/23, 390/39, 390/30, 390/31 und 390/53).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Die Bauweise bleibt gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die Bautiefen des Wohnhauses bleiben unverändert. Hinsichtlich der Garage ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 20,00 m in der näheren Umgebung vorhanden (Flurstück 390/54, 390/26, 390/25, 390/24 und 390/23). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt bei ca. 11,00 m und liegt somit im Rahmen. Somit ist die Garage genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Weingartenstraße 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 17.10.2022 in der Unteren Bauaufsicht ein. Am 16.05.2023 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten