



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Fontanesiestraße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2735/3; 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 Anbau an das bestehende Einfamilienhaus in der Fontanesistraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nrn.: 2735/3 in der vorgelegten Form erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 beabsichtigt auf dem Grundstück Flurstück-Nr.: 2735/3 in der Fontanesistraße in Frankenthal (Pfalz) einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus zu errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, das Wohnhaus um einen 7,74 m x 8,37 m großen Anbau zu Wohnzwecken mit anliegender überdachter Terrasse zu erweitern.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Heßheimer Viertel“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt in dem Gebiet des Bauvorhabens ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Somit ist die Festsetzung nach der Art der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan erfüllt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet. Auch diese werden durch das Bauvorhaben nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durch die in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 2 BauNVO festgelegten Werte der Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl nicht und ist somit genehmigungsfähig.

Da im Bebauungsplan keine Angaben zu den weiteren Prüfkriterien des Maßes der baulichen Nutzung gemacht werden (Geschossigkeit und Trauf- und Firsthöhen), richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der beiden Prüfkriterien des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

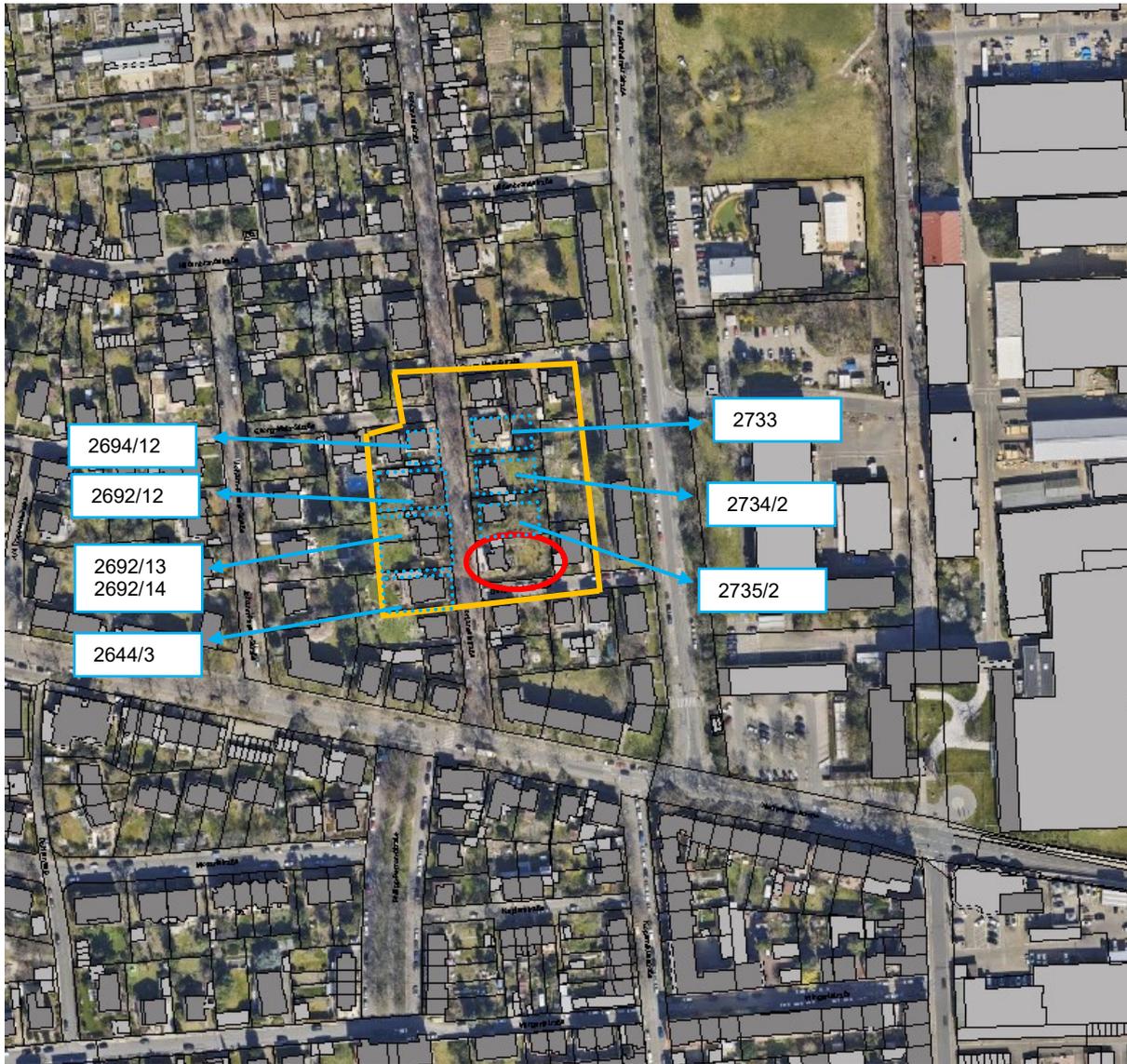


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Nähere Umgebung   
Bereich des Vorhabens   
Bezugsgrundstücke.....

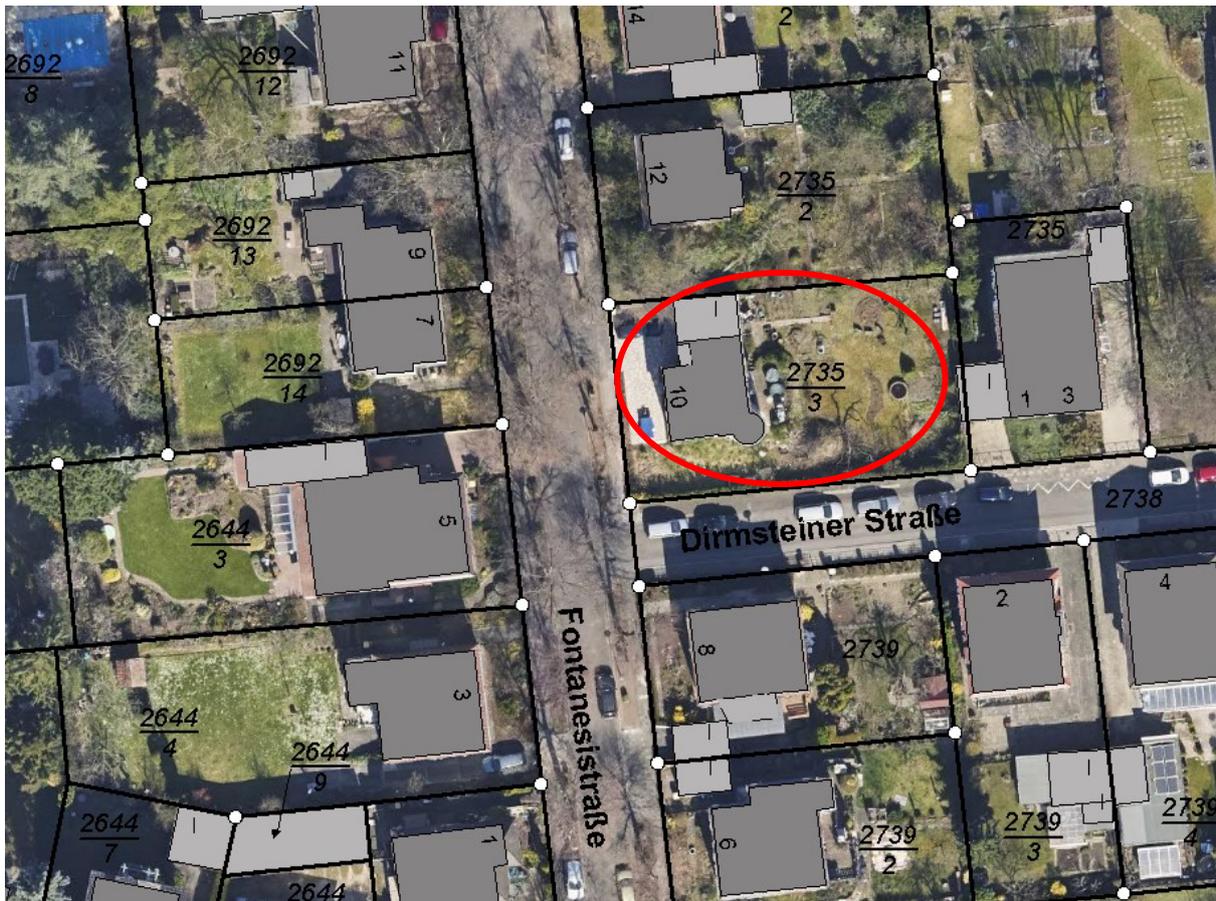


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Fontanesistraße, der Dirmsteinerstraße und der Georg-Metz-Straße.

Der geplante Anbau besteht aus zwei Vollgeschossen mit Flachdach.

In der näheren Umgebung befinden sich sogar Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss (bspw. Flurstück 2735/2, 2692/13, 2692/14, 2734/2, 2692/12, 2733, 2694/12, 2644/3).

Somit bleibt das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Geschossigkeit unter dem Rahmen der maßgeblich prägenden näheren Umgebung und fügt sich daher in diese ein.

Das Flachdach des Anbaus soll Firsthöhe von 6,60 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 11,70 m und Traufhöhen bis ca. 6,80 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2735/2, 2734/2, 2692/13, 2692/14, 2694/12, 2692/12). Somit bleibt der geplante Anbau auch hinsichtlich der geplanten Höhe unter dem Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Fontanesistraße 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 19.04.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zur Prüfung des Bauantrages notwendigen fehlenden Unterlagen gingen am 20.06.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt