



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Wohnhauserweiterung; Gottfried-Keller-Straße, Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4136/6 hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das Bauvorhaben in der Gottfried-Keller-Straße, Wohnhauserweiterung, wird eine Ausnahme von der derzeit rechtskräftigen Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ erteilt.
2. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4136/6, 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 Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 4136/6 in der Gottfried-Keller-Straße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus umbauen und einen Anbau errichten. Hier ist eine Überdachung des südlich gelegenen Eingangsbereichs sowie ein Gartengeräteraum im Keller an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Zudem soll eine Terrasse mit darüber befindlichem Balkon als Anbau an die östliche Hausfassade wie dargestellt errichtet werden.

Für das Baugebiet liegt im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Gemäß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.Nr.88 zu § 14 Abs. 2 BauGB Kommentar kann ausnahmsweise ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes über welches eine Veränderungssperre liegt, dann zugelassen werden, wenn ihm überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde.

Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ sieht den Erhalt des Gebietscharakters, die Steuerung der zukünftigen Entwicklung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden und zur Nachverdichtung vor. Es gilt eine Ordnungsstruktur zu schaffen, welche die wesentliche Überschreitung der hinteren Baugrenzen regelt.

Bei der geplanten Erweiterung liegt das Bauvorhaben vielmehr unterhalb der Schwelle dessen, was in der Nachbarschaft schon realisiert wurde und durch die Planung bewältigt werden muss.

Aus stadtplanerischer Sicht stehen somit keine überwiegenden öffentlichen Belange der Planung entgegen.

Der Ausnahme von der rechtskräftigen Veränderungssperre beim vorliegenden Bauvorhaben wird folglich von der Verwaltung empfohlen.

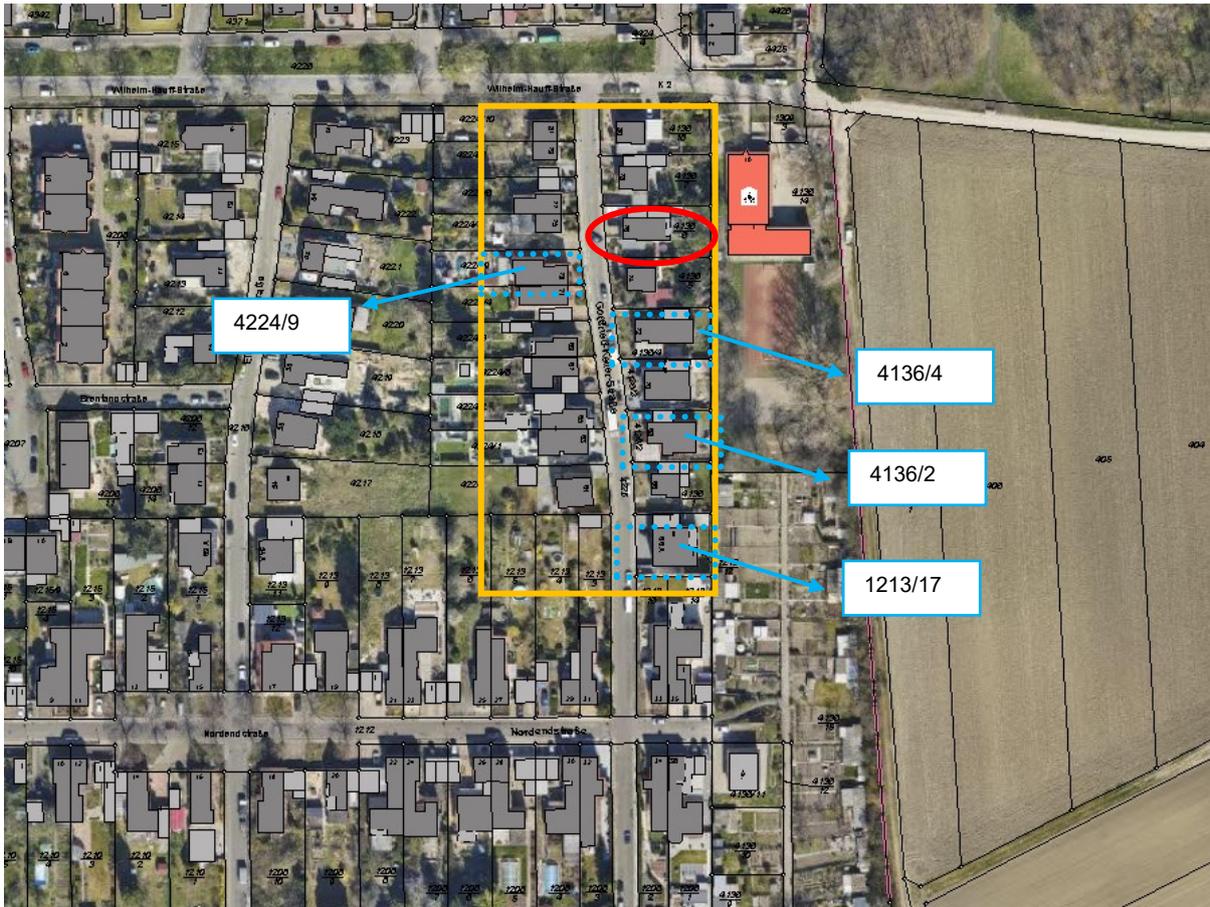


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens 
Bezugsgrundstücke.....



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

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 (Abb. 1) ein faktisches reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude wieder. 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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug der Gottfried-Keller-Straße.

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. 159,50m² vor (bspw. Flurstück 4136/2, 4136/4, 4224/9, 1213/17).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 157,99 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Die Geschossigkeit sowie die bestehenden Höhen des Wohnhauses werden durch die geplanten Anbauten nicht tangiert.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist in der näheren Umgebung mit ca. 22,90 m vorgegeben (bspw. Flurstück 4136/4, 4224/9).

Das geplante Gebäude soll eine gesamte Bautiefe von ca. 22,90 m aufweisen. Somit ist der Anbau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Gottfried-Keller-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 15.05.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Eine Umpflanzung wurde am 07.07.2023 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt