



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Doppelhauses, eines Mehrfamilienhauses und 11 Stellplätzen, Freinsheimer Straße, Flomersheim, Flurstück-Nr.: 171; 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 hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB für die Errichtung eines Doppelhauses sowie eines Mehrfamilienhauses in der Freinsheimer Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 171 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"/>				

Begründung:

Der Bauherr möchte die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 171 in der Freinsheimer Straße in Frankenthal abreißen und ein Doppelhaus im vorderen Grundstücksbereich sowie ein 4- Familienwohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich errichten.

Diesbezüglich stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob sich die geplanten Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

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. 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.

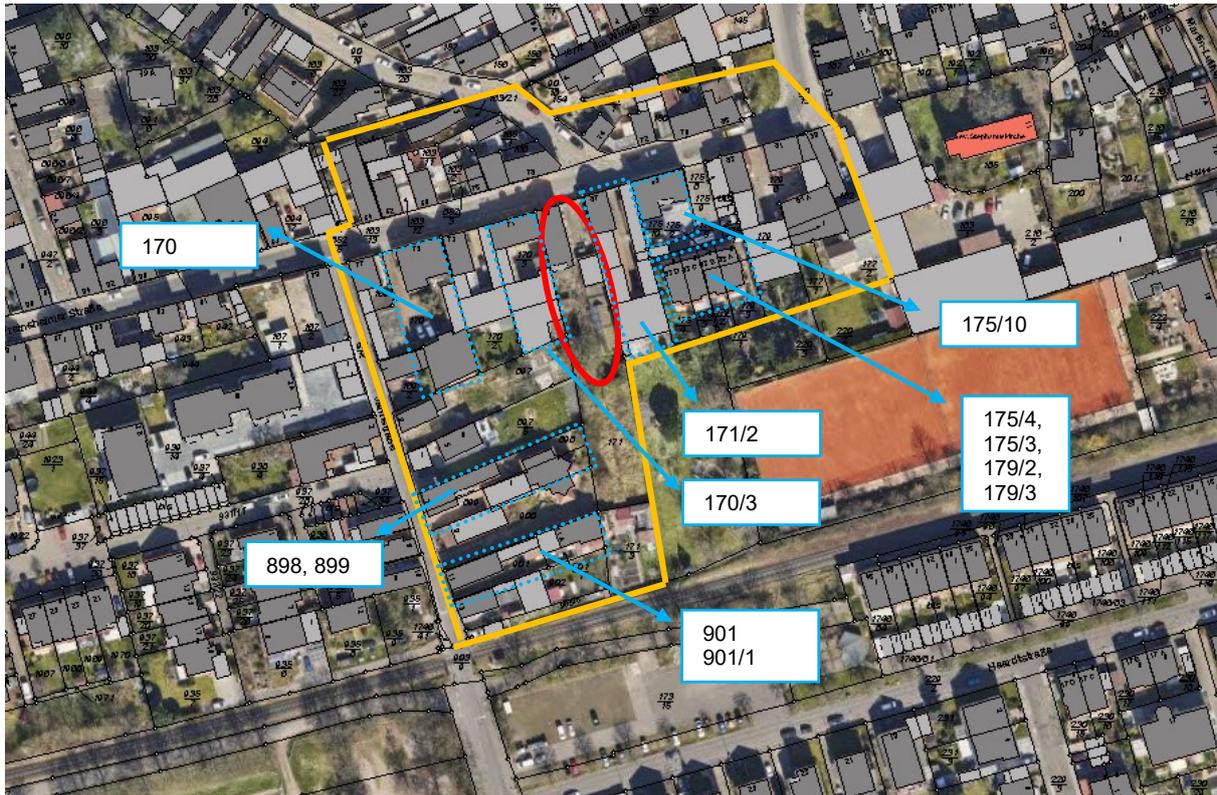


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....

901, 901/1, 898 + 899, 175/10, 175/4, 175/3, 179/2, 179/3). Somit fügen sich die geplanten Wohnhäuser hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Das Doppelhaus im vorderen Grundstücksbereich soll eine Traufhöhe von ca. 6,80 m und eine Firsthöhe von ca. 10,81 m aufweisen. Das Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Traufhöhe von ca. 6,29 m und eine Firsthöhe von ca. 10,45 m aufweisen.

In der näheren Umgebung sind Traufhöhen bis zu ca. 7,50 m (bspw. Flurstück 175/4, 175/3, 179/2, 179/3, 175/10, 898 + 899) und Firsthöhen bis zu ca. 11 m (bspw. Flurstück 175/4, 175/3, 179/2, 179/3, 170) vorgegeben.

Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der geplanten Höhen in die nähere Umgebung ein.

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

Bei den geplanten Bauvorhaben soll das Doppelhaus eine maximale Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 13,99 m und das Mehrfamilienhaus von ca. 47,9 m aufweisen.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung ist eine faktische hintere Bautiefe von ca. 48 m gegeben (bspw. Flurstück 171/2, 898 + 899, 901 + 901/1).

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

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, 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 Freinsheimer 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.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Einfügens der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB 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 27.03.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Es gingen fehlende Unterlagen am 14.07.2023 bei der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte