



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe;
Eisenbahnstraße, Flurstück-Nr.: 2743/2; 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 das geplante Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche die überbaut werden soll hinsichtlich der Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe in der Eisenbahnstraße, Flurstück-Nr.: 2743/2, 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 Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr.: 2743/2 in der Eisenbahnstraße ein dreigeschossiges Wohnhaus in sogenannter zweiter Reihe errichten. Hierzu stellt er die konkrete Frage, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche die überbaut werden soll wie dargestellt möglich sind. Des Weiteren wird die Frage gestellt, ob ein Antrag auf Ablösung der notwendigen Stellplätze erfolgsversprechend wäre.

Mit Drucksache Nr. XVII/2106 wurde das Einvernehmen am 13.01.2022 auf Empfehlung der Verwaltung hinsichtlich der o.g. Bauvoranfrage versagt. In der Begründung wurde jedoch nicht nur auf die Einzelfragen eingegangen, vielmehr wurden alle Einfügungsparameter des §34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Allerdings betrifft eine Bauvoranfrage lediglich konkrete Fragen, welche von der Bauherrschaft zu formulieren sind. Eine weitergehende Prüfung ist daher nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich. Der Bauvorbescheid trifft daher nur insoweit eine abschließende Regelung betreffend der gestellten Fragen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

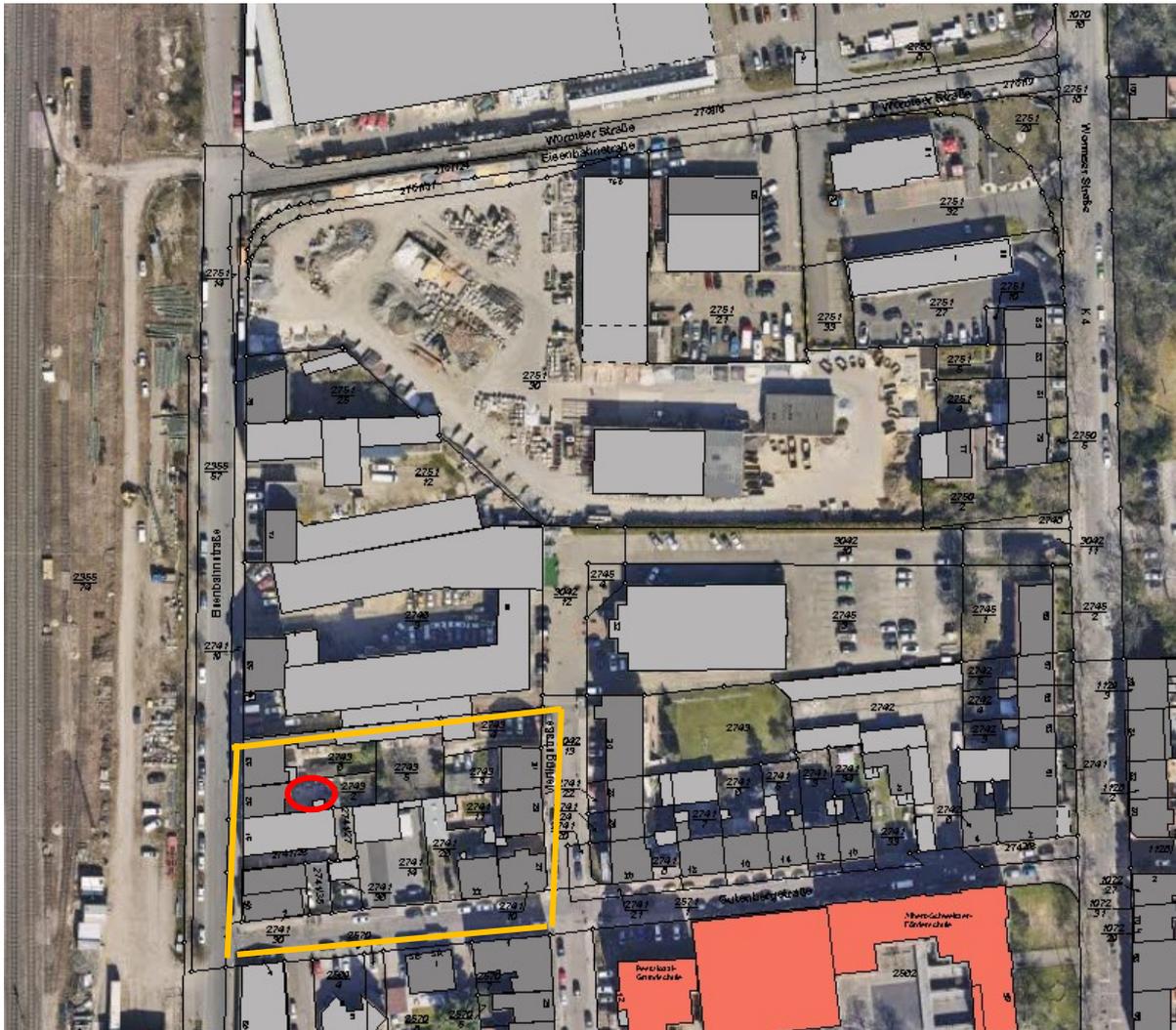


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung sowie weiteren Umgebung o. M.

○ Bereich 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)

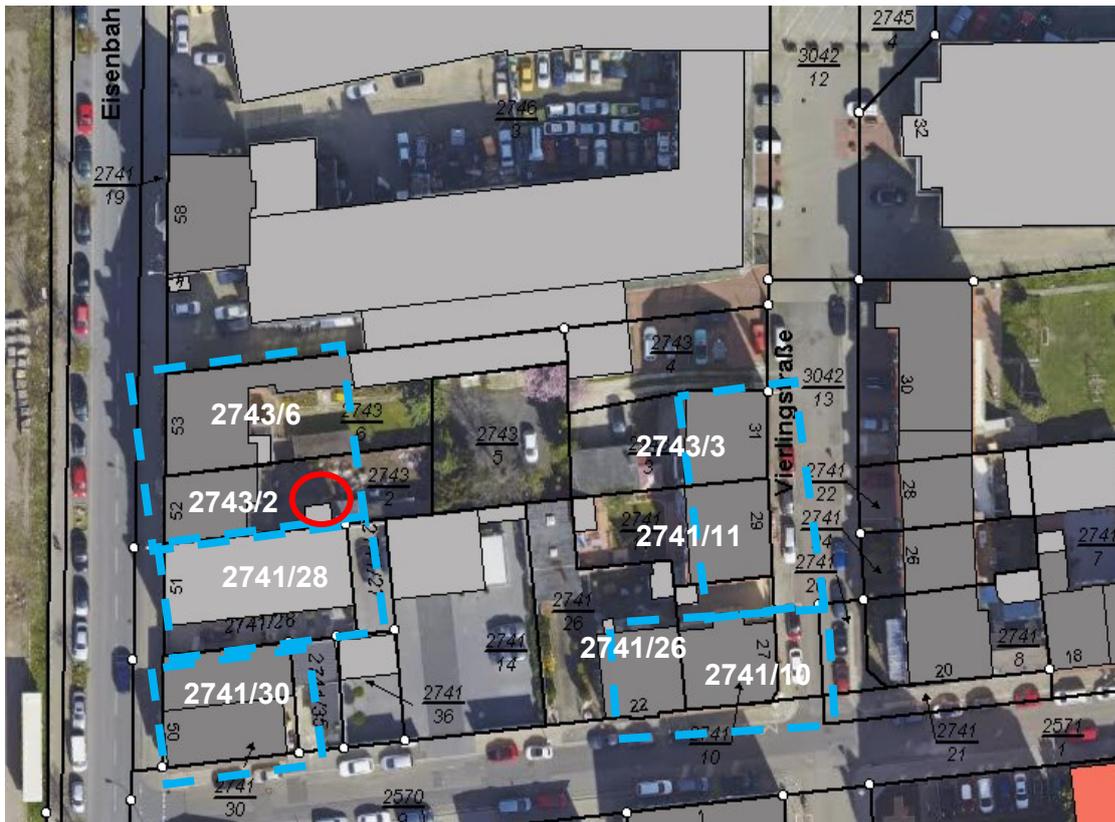


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

○ Bereich des Vorhabens

┌─┐ Vorragende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellten Straßenbereiche der Eisenbahnstraße sowie die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke der Gutenbergstraße und die in Sichtbeziehung stehenden Grundstücke in der Vierlingstraße. (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 Grundfläche die überbaut werden soll einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung. Somit sind diese konkreten Fragestellungen positiv zu beantworten.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 360,00 m² vor (Flurstücke Nr. 2743/6, 2741/28, 2741/30, 2741/35, 2741/14, 2741/25, 2741/10, 2741/11, 2743/3 und bestehendes Vorderhaus 2743/2).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 20,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante dreigeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit drei Geschossen (Flurstücke Nr. 2741/28, 2741/26, 2743/3), sowie Gebäude mit bis zu drei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr. 2741/10, 2741/11, 2743/6 und bestehendes Vorderhaus 2743/2).

Die geplante Firsthöhe mit 9,39 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welche bei einer Firsthöhe von ca. 18,00 m liegt (Flurstücke Nr. 2741/28, 2743/6, 2741/30, 2741/26, 2741/10, 2741/11, 2743/3 und bestehendes Vorderhaus 2743/2).

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

Die näheren Umgebung weist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Wohnhausbebauung von ca. 24,00 m auf (Flurstück-Nr. 2741/28). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt bei ca. 24,00 m und liegt somit im Rahmen.

Bezüglich der Frage nach einer möglichen Ablösung von Stellplätzen ist mitzuteilen, dass auf den betreffenden Grundstück keine Stellplätze vorhanden sind und eine Herstellung ebenfalls nicht möglich ist.

Sollte kein Stellplatz in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen, kann einem Ablöseantrag zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen hinsichtlich des angefragten Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in der vorgelegten Form herzustellen.

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

Die Bauvoranfrage ging am 23.05.2023 ein. Am 10.08.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt