



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 14.02.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte; Deichstraße, Mörsch Fl.-St.-Nr. 192/4

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 192/4 in der Deichstraße in Mörsch an eine bestehende Doppelhaushälfte einen Anbau errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag, im straßenabgewandten Grundstücksbereich einen zweigeschossigen Anbau mit Dachgeschoss in den Abmessungen 4,365 m x 6,65 m sowie einen straßenseitigen Windfang in den Abmessungen 2,50 m x 2,50 m an das bestehende Wohnhaus zu errichten.

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 dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO dar. Hier sind vorwiegend Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke vorzufinden. 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.

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"/>		

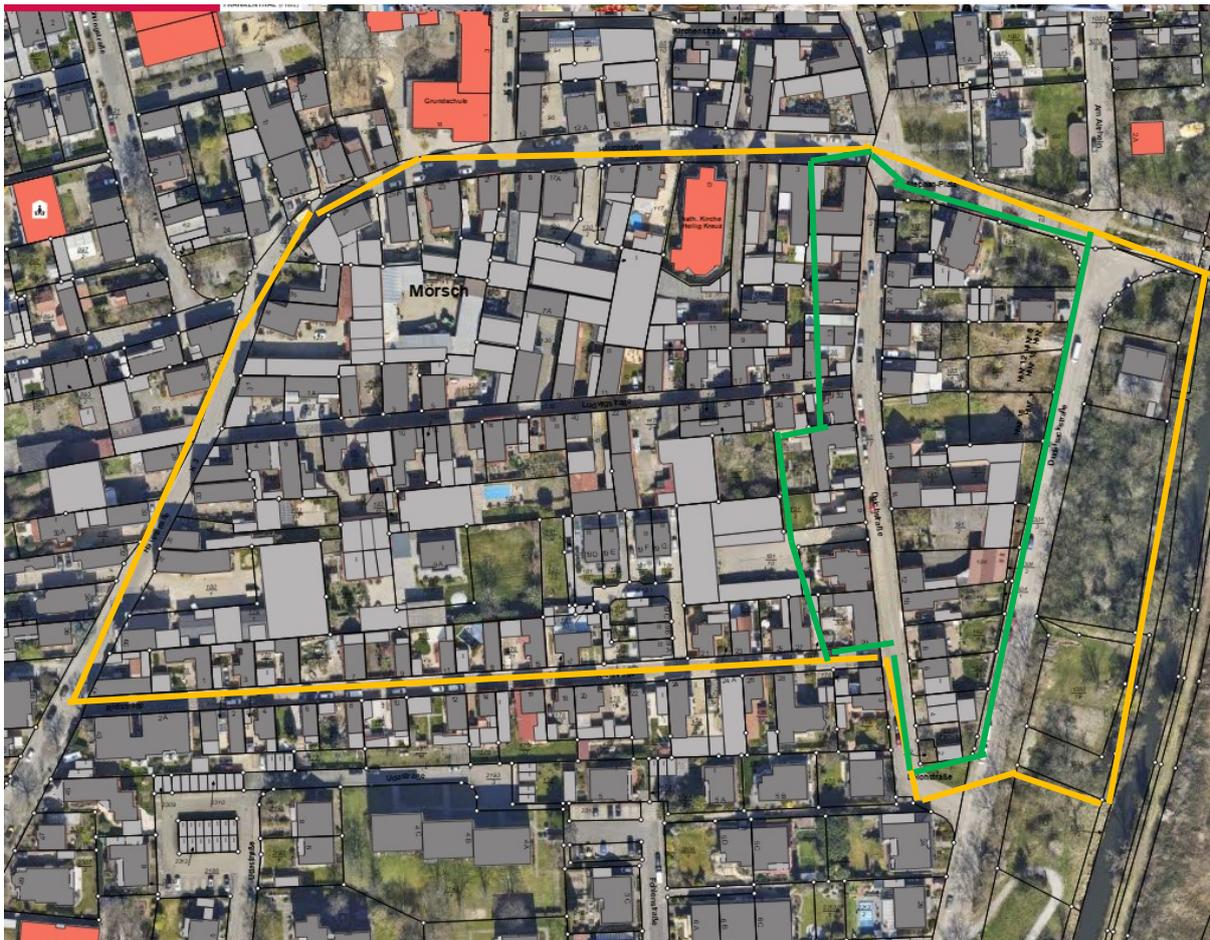


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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 im Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

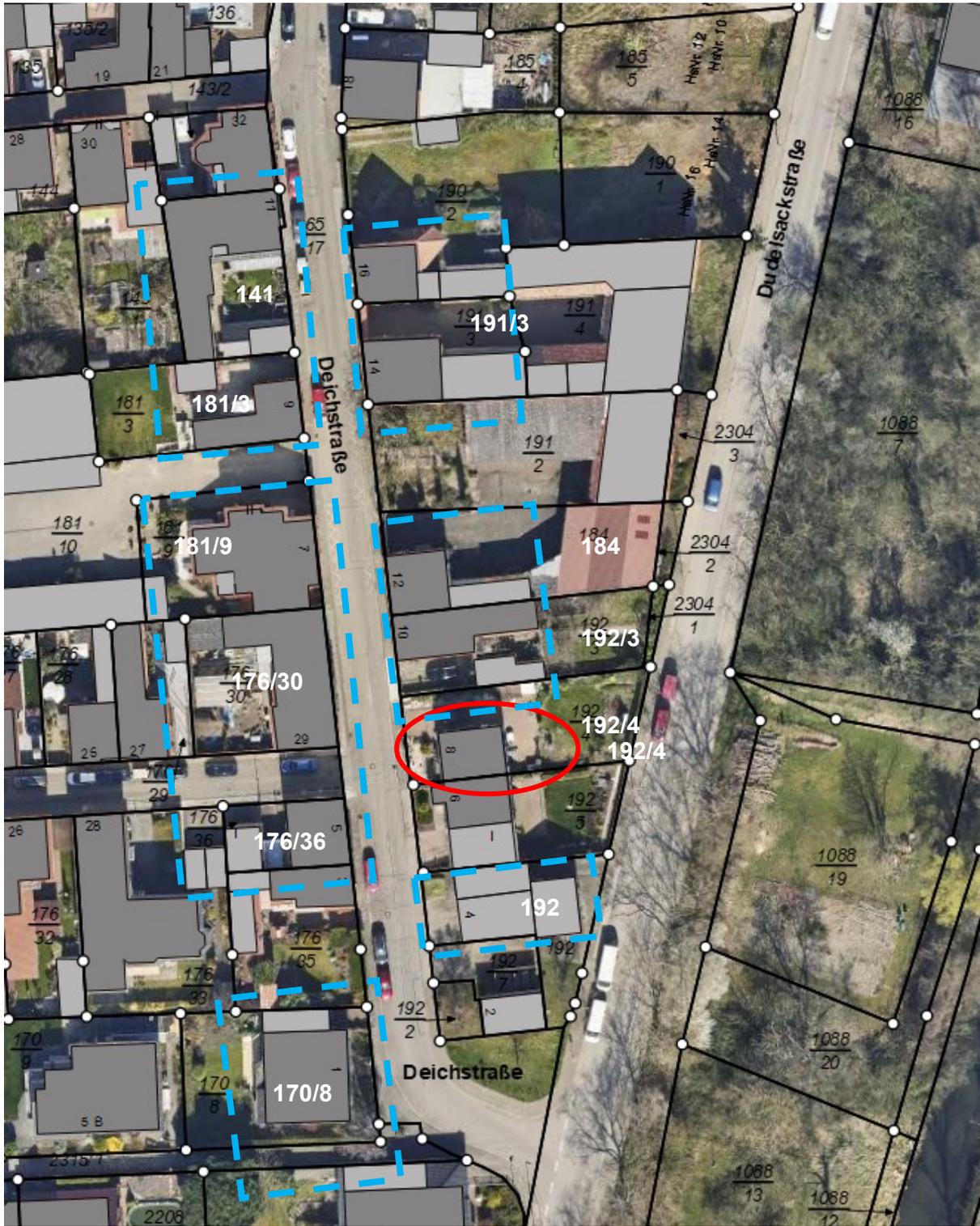


Abb. 2: Luftbild Detailschnitt Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der Baulichen Nutzung

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich der Deichstraße (Abb. 1 grüne Markierung und 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, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 207,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 141, 181/3, 181/9, 17630, 176/30, 192/3, 191/3/18, 192, 170/8).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 86,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Der geplante zweigeschossige Anbau plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr.: 192/4 (bestehende Vorhabenwohnhaus) und 143/1).

Die bestehende Firsthöhe mit ca. 9,395 m bleibt unverändert.

Die Bauweise bleibt unverändert.

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

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl straßenseitig grenzständige Wohngebäude als auch Wohngebäude mit einem straßenseitigen Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 6,00 m wieder. Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 20,00 m (Flurstücke Nr. 192/3 und 181/9). Das Wohnhaus soll straßenseitig bis zum Anfang der Bebauung eine Bautiefe von ca. 1,90 m aufweisen und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 17,00 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt über die Deichstraße unverändert gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 21.07.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 29.08.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten