



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Legalisierung eines Gartengerätehauses; Am Kugelfang;
Flurstücksnr.: 3941**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Legalisierung des bereits errichteten Gartengerätehauses im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 3941 in Frankenthal (Pfalz).

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 a) LBauO zählen Gebäude bis zu 50 m³ grundsätzlich zu den genehmigungsfreien Bauvorhaben. Da das bereits errichtete Gartengerätehaus jedoch einen Rauminhalt von 59,14 m³ beträgt, ist dieses genehmigungspflichtig und muss daher nachträglich legalisiert werden.

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.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens ○



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. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Straßen Am Kugelfang und Starenweg.

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. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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.

Das eingeschossige Gartengerätehaus fügt sich mit seiner geringen Grundfläche von 16,70 m² und Firsthöhe von 4,10 m hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhen in die nähere Umgebung ein.

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Straßen Starenweg und Am Kugelfang ist eine faktische hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von ca. 65,40 m vorgegeben (bspw. Flurstück 3878, 3877, 3874,3942, 3943/2, 3928, 3929)

Das Gartengerätehaus weist eine hintere Bautiefe von 46,50 m auf und fügt sich somit gemäß § 34 in die nähere Umgebung ein.

Da in der näheren Umgebung überwiegend eine offene Bauweise mit straßenbegleitenden Wohngebäuden und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorherrscht, fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung ist über die Straße Am Kugelfang 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 Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 17.01.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt