



Aktenzeichen: 614/kn

Datum: 13.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte; Breslauer Straße, Fl.-St.-Nr. 4346**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4346 in der Breslauer Straße in Frankenthal an eine bestehende Doppelhaushälfte anbauen. Hierzu stellt er den Antrag, im straßenabgewandten Grundstücksbereich einen zweigeschossigen Anbau mit den Abmessungen 7,405 m x 5,49 m sowie einen straßenseitigen Windfang in den Abmessungen 1,75 m x 3125 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 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier sind vorwiegend Wohngebäude ein. 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"/>				



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

Nähere Umgebung 

Bereich des Vorhabens 

Bezugsgrundstücke 

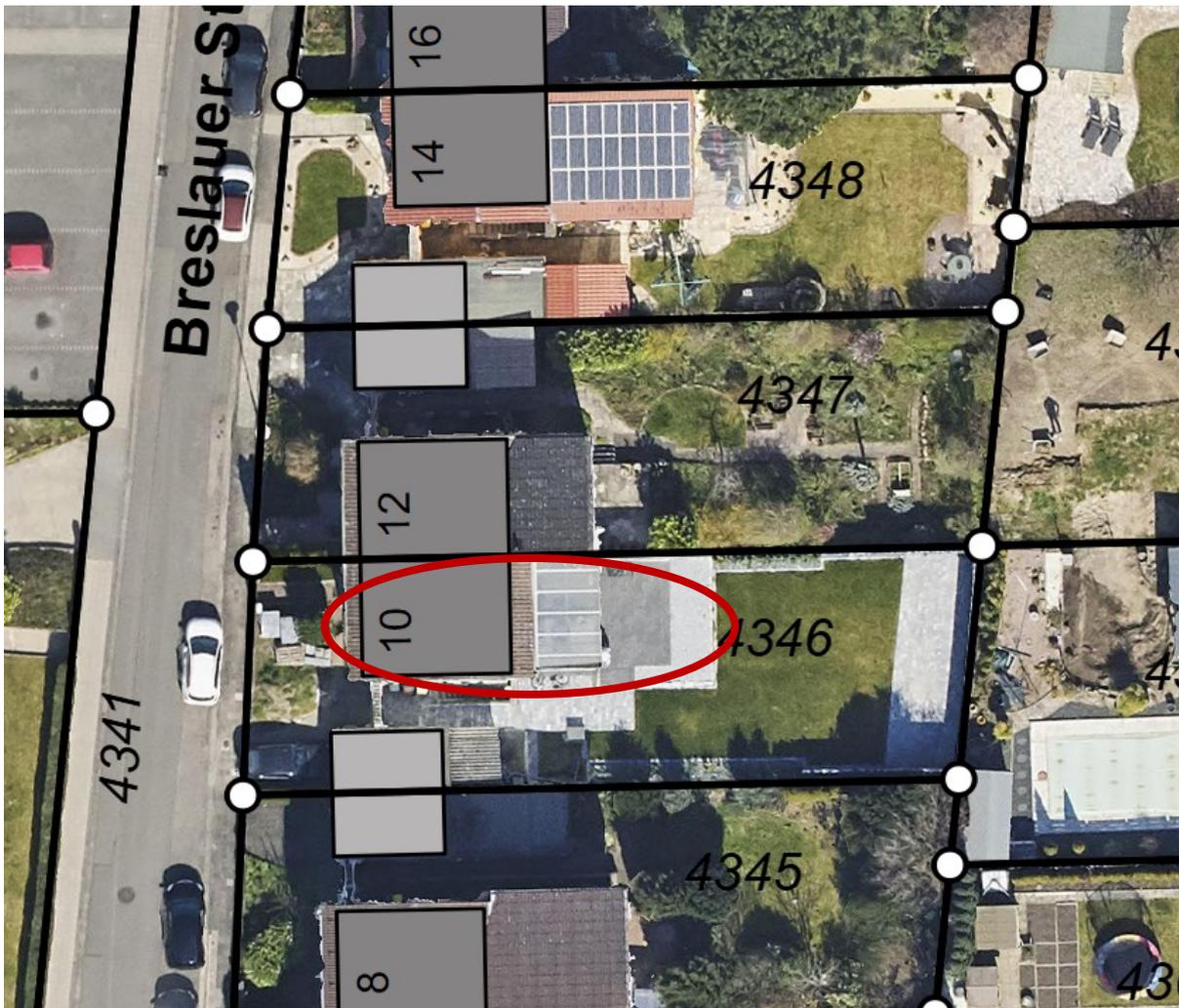


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Breslauer Straße und Danziger 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 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. 97,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 4353, 4345, 4351, 4350, 4348).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 86,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit

liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Der geplante zweigeschossige Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich entlang der Breslauerstraße ausschließlich Gebäude mit zwei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 4346 (bestehende Vorhabenwohnhaus), 4342, 4343, 4344, 4345, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352 und 4353).

Die geplante Firsthöhe des Anbaus mit ca. 6,52 m liegt unterhalb des bestehenden Hauptkörpers, welcher bei ca. 8,71 m liegt, somit fügt sich der geplante Anbau in die nähere Umgebung ein. Hier findet sich eine Firsthöhe von bis zu 9,60 m wieder (Flurstücke Nr.: 4346 (bestehende Vorhabenwohnhaus), 4342, 4343, 4344, 4345, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352 und 4353).

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. 2,30 m wieder (Flurstück Nr. 4353). Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 21,00 m (Flurstücke Nr. 4348, 4350, und 4355, 4357 in der Danziger Straße). Das Wohnhaus soll straßenseitig bis zum Anfang der Bebauung eine Bautiefe von ca. 3,50 m aufweisen und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 19,50 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt über die Breslauer Straße 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 02.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten