



Aktenzeichen: 614/Br

Datum:

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten; Oggersheimer Straße; Flurstücksnr.: 181/3 und 181

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr möchte das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 181/3 & 181 erweitern, um somit im unteren Geschoss eine weitere, barrierefreie Wohneinheit zu errichten. Auf dem nördlichen Teil des Anbaus soll zudem eine Dachterrasse mit Überdachung errichtet werden. Der westliche Teil des Anbaus wird mit einem begrünten Flachdach ausgeführt.

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"/>		



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

Nähere Umgebung —

Bereich des Vorhabens ○

Bezugsgrundstücke.....

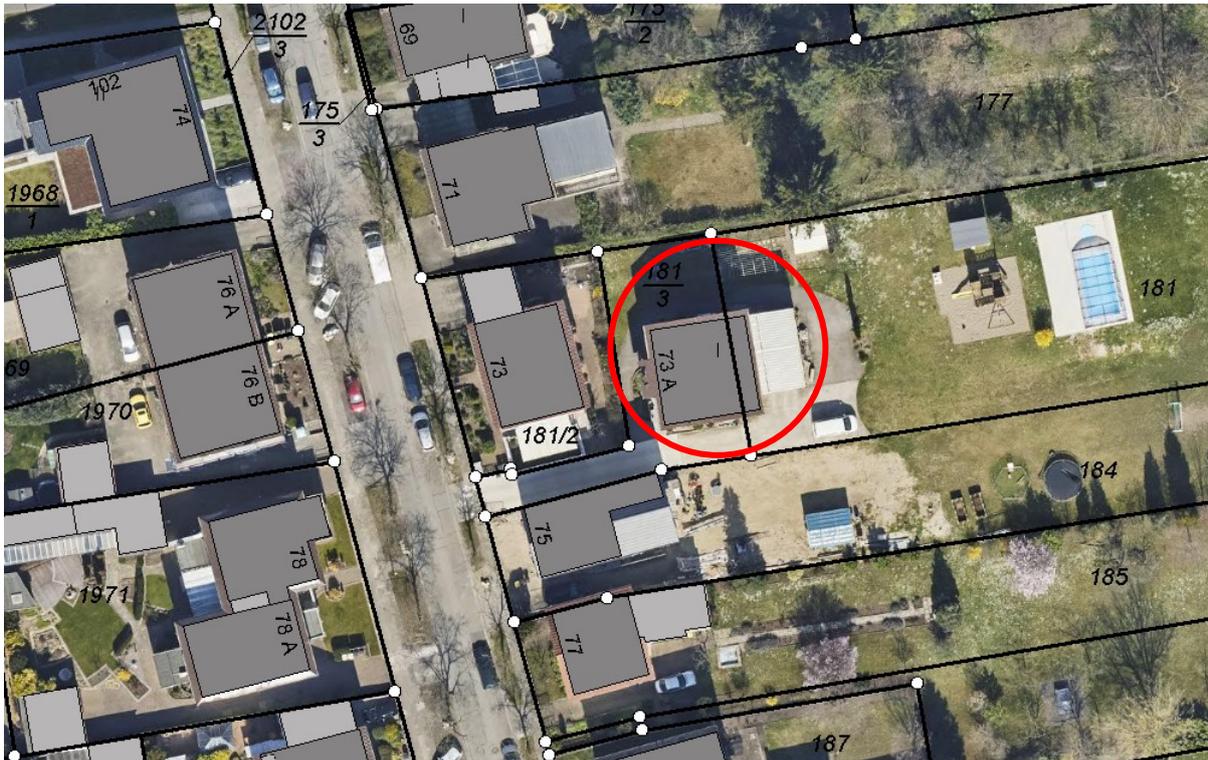


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

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 Oggersheimer Straße.

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 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dar. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

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.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 265 m² vor (Flurstück 1968/1, 1973, 170/2, 192/2). Durch den geplanten Anbau wird die bestehende Grundfläche von ca. 164 m² auf 262,64 m² erweitert. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Auch hinsichtlich der Geschossigkeit fügt sich der geplante eingeschossige Anbau in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich sogar Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 1969, 1970, 1971, 185).

Auch hinsichtlich der geplanten Höhen fügt sich der geplante Anbau in die nähere Umgebung ein. Der westliche Anbau soll mit einem begrünten Flachdach mit einer Firsthöhe von 3,55 m ausgeführt werden. Der nördlich liegende Anbau mit überdachter Dachterrasse soll eine Firsthöhe von 5,80 m aufweisen. In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung sind Traufhöhen bis 7,15 m und Firsthöhen bis 10,80 m gegeben (Flurstück 1970, 1969, 187).

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

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Oggersheimer Straße ist eine hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung mit ca. 41,0 m vorgegeben (bspw. Flurstück 188/2, 195/2, 201/5, 202/3, 170/2,).

Das geplante Bauvorhaben soll eine Bautiefe von 37,73 m aufweisen und fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, 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 Oggersheimer Straße 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 28.11.2023 ein. Die zuletzt nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 08.03.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte