



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 18.04.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Anbau von Balkonen; Dürkheimer Straße; Flurstücksnr.: 31 & 32

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Balkonanlage auf der zum Garten befindlichen Gebäudeseite des bestehenden Wohngebäudes in der Dürkheimer Straße, Flurstücksnummern 31 und 32.

Die zwei derzeit bestehenden maroden Balkone sollen abgerissen werden und es soll für die insgesamt vier Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss jeweils ein überdachter Balkon mit den Abmessungen 1,80 m x 3,50 m neu errichtet 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"/>				

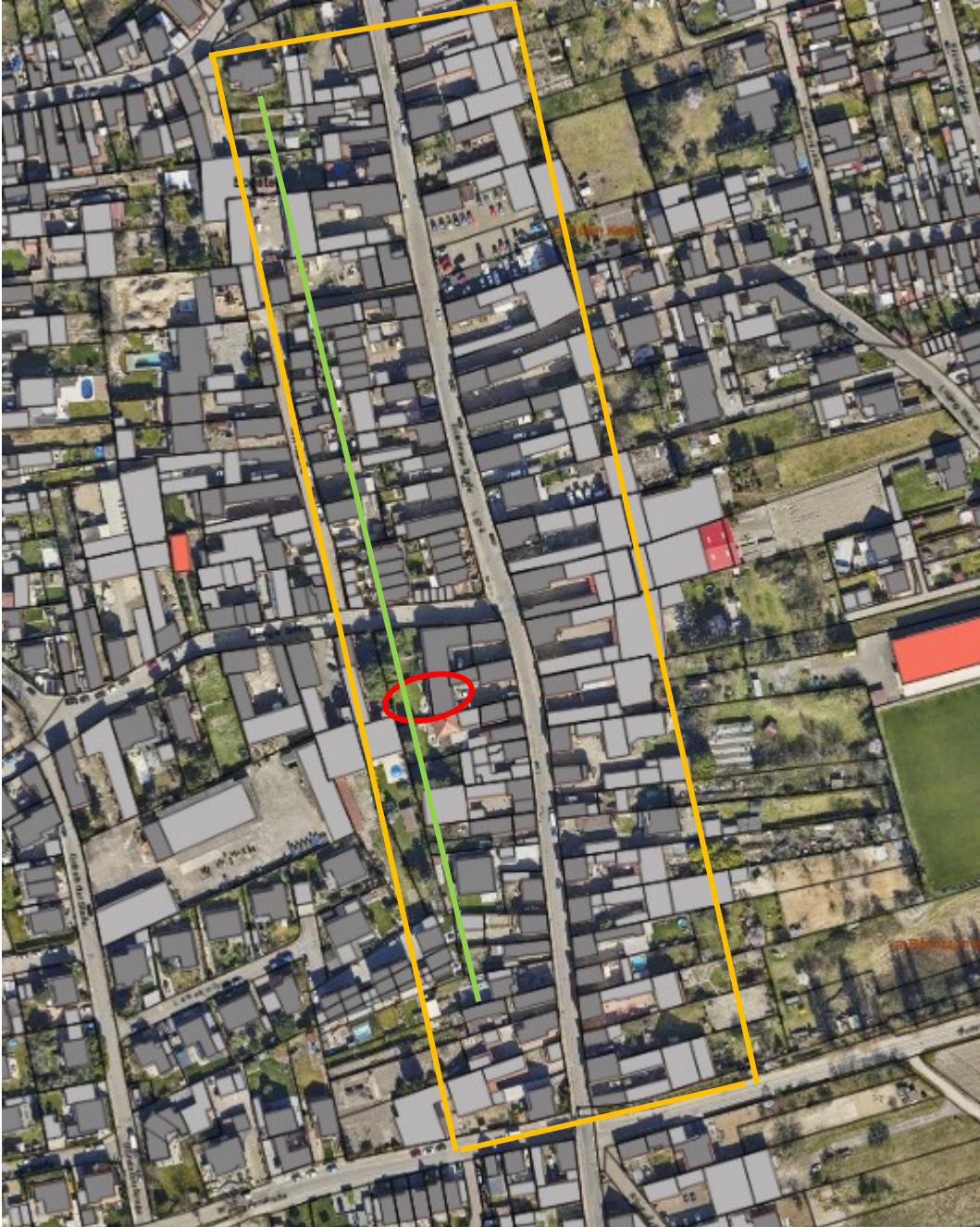


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○
Hintere Bautiefe ———

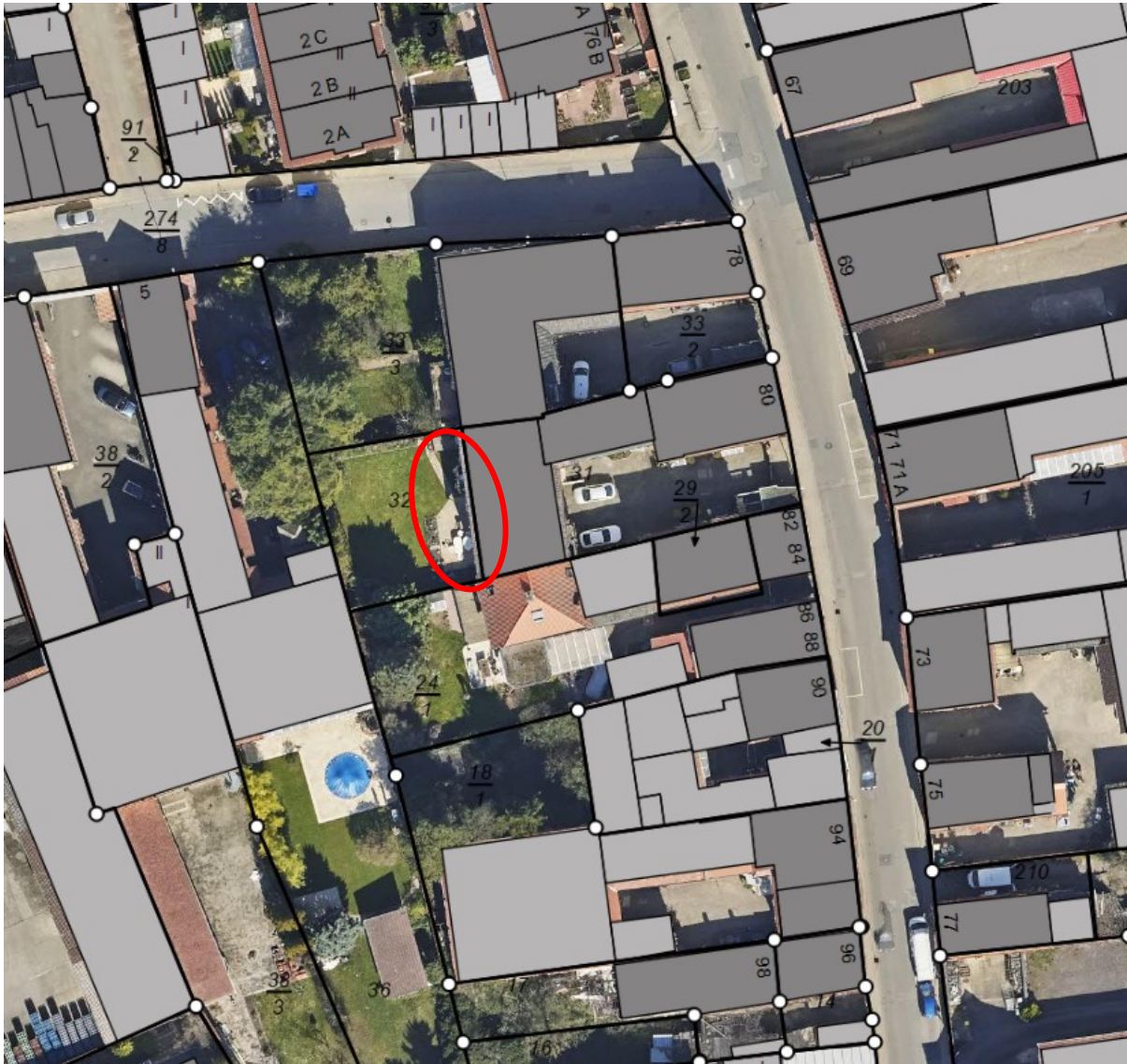


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 

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 den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug der Dürkheimer 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 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.

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.

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.

Die derzeit bestehende Grundfläche des Wohngebäudes wird durch die Errichtung der Balkonanlage geringfügig um ca. 12 m² erweitert und fügt sich daher weiterhin in die nähere Umgebung ein.

Hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhen orientiert sich die Balkonanlage an der Traufhöhe des bestehenden Wohngebäudes und fügt sich somit auch dahingehend in die nähere Umgebung ein.

Die Bauweise wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

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

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung entlang der Dürkheimer Straße ist eine faktische hintere Bautiefe, gemessen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von ca. 41 m vorgegeben.

Das geplante Vorhaben soll eine hintere Bautiefe von ca. 36 m aufweisen. Somit fügt sich der geplante Anbau der Balkonanlage gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist daher genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über die Dürkheimer 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 18.03.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt