



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 22.04.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses; Haydnstraße,
Flurstück-Nr.: 4584**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 4584 in der Haydnstraße ein Zweifamilienhaus errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag, ein zweigeschossiges Wohnhaus plus Dach in den Abmessungen 12,00 m x 8,99 m wie dargestellt 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, Abb. 1) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude wieder. 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:	<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"/>		

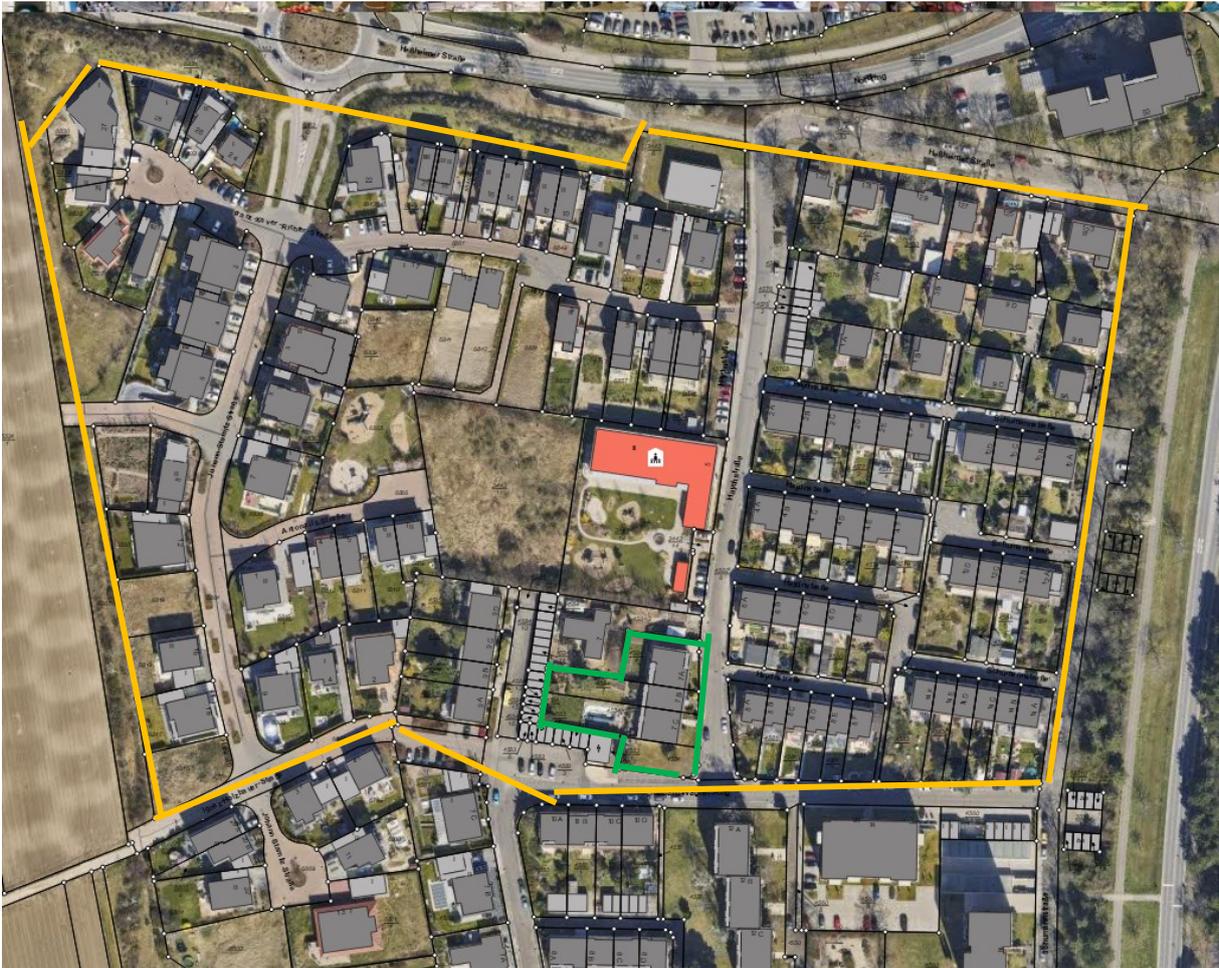


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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)

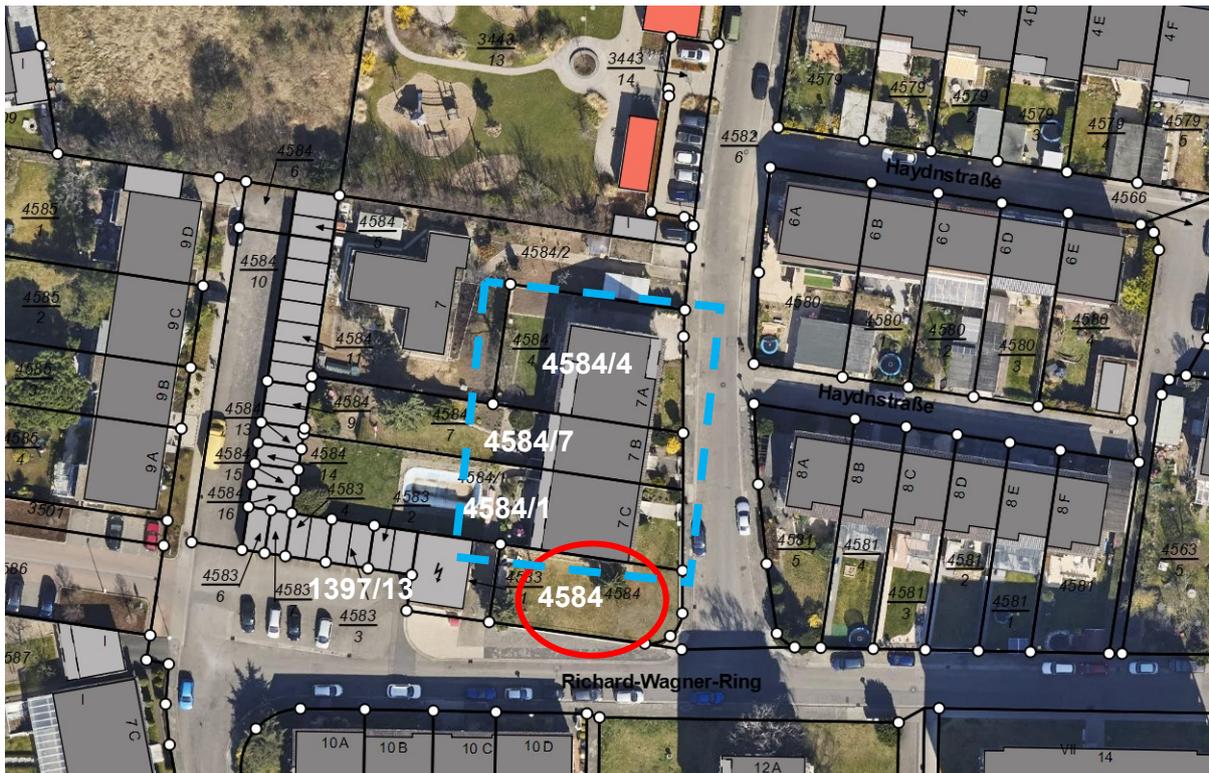


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

 Bereich des Vorhabens

 Vorrägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die Flurstücke-Nr. 4584, 4584/7, 4584/4, 4584/1 in dem dargestellten Straßenbereich der Haydnstraße (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 von ca. 113 m² bis zu ca. 175,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 4584/1, 4584/7 und 4584/4).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 107,88 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus nicht ausgebautem Dachboden fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dach wieder (Flurstücke Nr.: 4584/1, 4584/7 und 4584/4).

Die geplante Firsthöhe mit 9,32 m passt sich dem einheitlichen vorprägenden Rahmen des vorhandenen Baukörpers an, welcher durch die bestehende Wohnhausreihe der Flurstücke Nr.: 4584/1, 4584/7 und 4584/4 gebildet wird, welche eine einheitliche

Firsthöhe von bis zu 9,50 m aufweist. Die Hausreihe weist eine einheitliche Traufhöhe von ca. 6,80 m auf. Die geplante Traufhöhe liegt bei 6,78 und liegt somit ebenfalls im vorprägenden Rahmen (Flurstücke Nr.: 4584/1, 4584/7 und 4584/4).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine einseitig grenzständige, offene Bauweise. Es ist eine offene, einseitig grenzständige Bauweise geplant. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die Straße verläuft nicht parallel zur vorderen Baugrenze des o.g. Baukörpers. Allerdings bildet der einheitliche Baukörper eine sogenannten Baulinie, welche auch für das geplante Vorhaben als prägend heranzuziehen ist. Das geplante Wohnhaus liegt hinsichtlich der vorderen Baugrenze damit im Rahmen der näheren Umgebung und fügt sich somit ein.

Des Weiteren liegt die hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 20,50 m (Flurstück Nr.: 4584/1). Das Wohnhaus ist straßenseitig grenzständig geplant und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 20,50 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen somit im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Haydnstraße 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 16.08.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die eingereichte Planung erwies sich als unzulässig. Am 15.03.2024 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten