



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 19.04.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an einem bestehenden Wohnhaus sowie der Errichtung einer Garage; Breitscheidstraße, Flurstück-Nr.: 3962**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 3962 in der Breitscheidstraße einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus sowie eine Garage mit Abstellraum errichten.

Hierzu stellt er den Antrag das Wohnhaus in straßenabgewandter Seite mittels eines 3 geschossigen Anbaus in den Abmessungen 7,10 m x 4,30 m zu erweitern. Zudem soll eine Garage mit Nebenraum in den Abmessungen 9,30 m x 3,98 m errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 näheren Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar. Hier finden sich Wohngebäude sowie Bürogebäude, ein Einzelhandelsbetrieb und sonstige Gewerbebetriebe 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 je Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

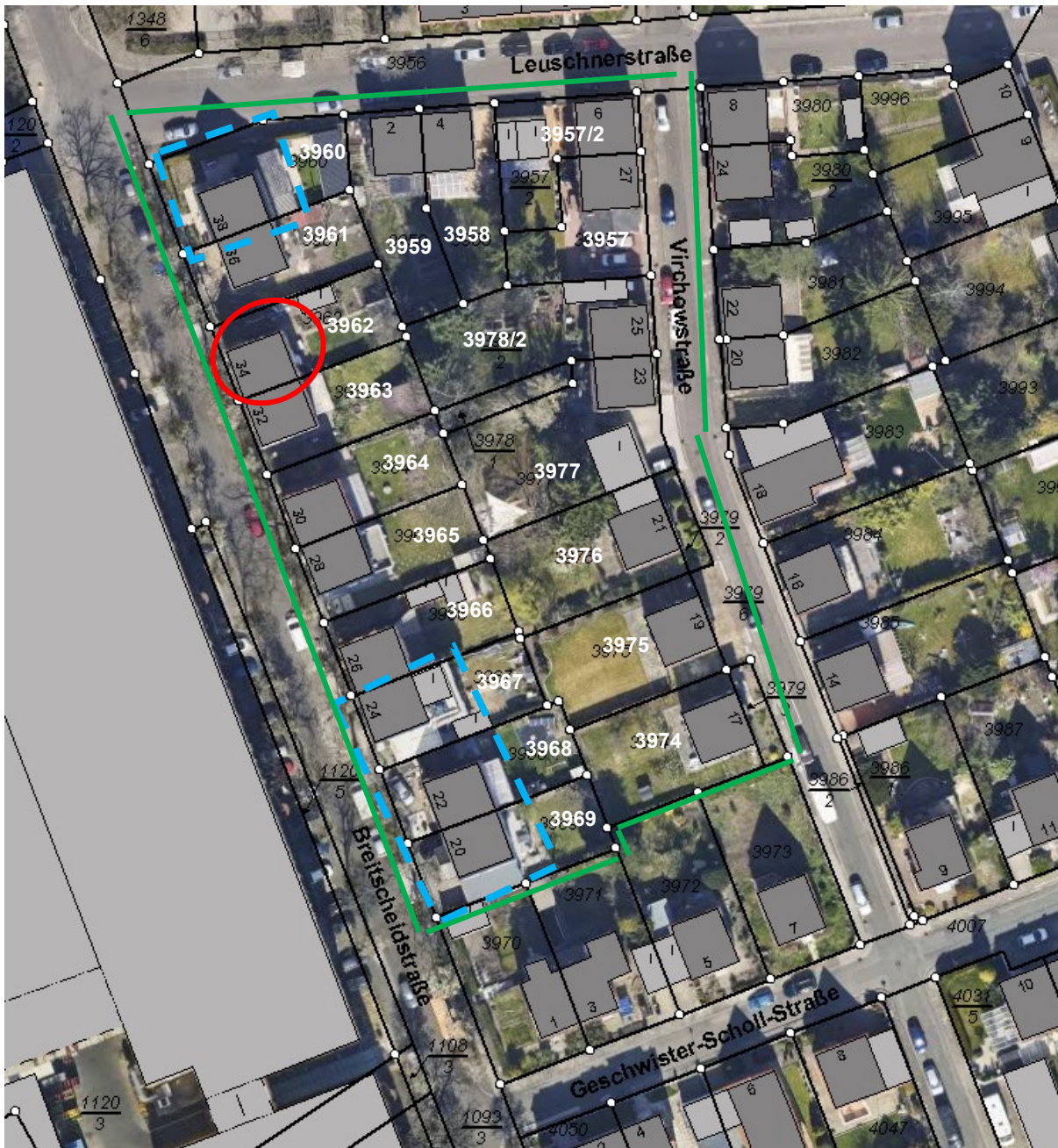


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

○ Bereich des Vorhabens

▭ Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Bereich der Breitscheidstraße sowie die nördlich und östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden und in Sichtbeziehung stehenden Grundstücke in der Virchow und der Leuschner Straße (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 hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit sowie der tatsächlich überbauten Fläche im Rahmen der näheren Um-

gebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Die Bauweise bleibt unverändert.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 140,00 m<sup>2</sup> (Flurstücke Nr. 3967, 3969).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 124,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Der geplante Anbau liegt hinsichtlich der Höhe unter der Bestandshöhe des Hauptkörpers, womit die First- und Traufhöhe des bestehenden Hauses unverändert bleibt.

Die geplante Geschossigkeit richtet sich mit drei Geschossen nach der bestehenden Geschossigkeit des Wohnhauses. Des Weiteren findet sich in der näheren Umgebung ein vorprägendes Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit wieder (Flurstück Nr. 3967).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Die Bauweise bleibt gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Es findet sich in der näheren Umgebung eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 17,30 m in der näheren Umgebung wieder (Flurstück 3960, 3967, 3968, 3969). Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt bei ca. 13,00 m und liegt somit im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Breitscheidstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 07.04.2022 in der Unteren Bauaufsicht ein. Am 20.11.2023 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten