



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 23.04.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Benderstraße, Flurstück-Nr.: 2076/66

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2076/66 in der Benderstraße ein Einfamilienhaus mit Garage errichten. Hierzu stellen sie den Antrag den bestehenden ehemaligen Kiosk zurückzubauen und ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss in den Abmessungen 5,74 m x 11,86 m zu sowie einer Garage wie dargestellt zu errichten.

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, Abb. 1) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowohl ein störendes Gewerbe als auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden, eine Tankstelle und ein Café wieder.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da in der näheren Umgebung vorwiegend Wohngebäude vorzufinden sind fügt sich das geplante Wohnhaus ein.

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"/>		

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.

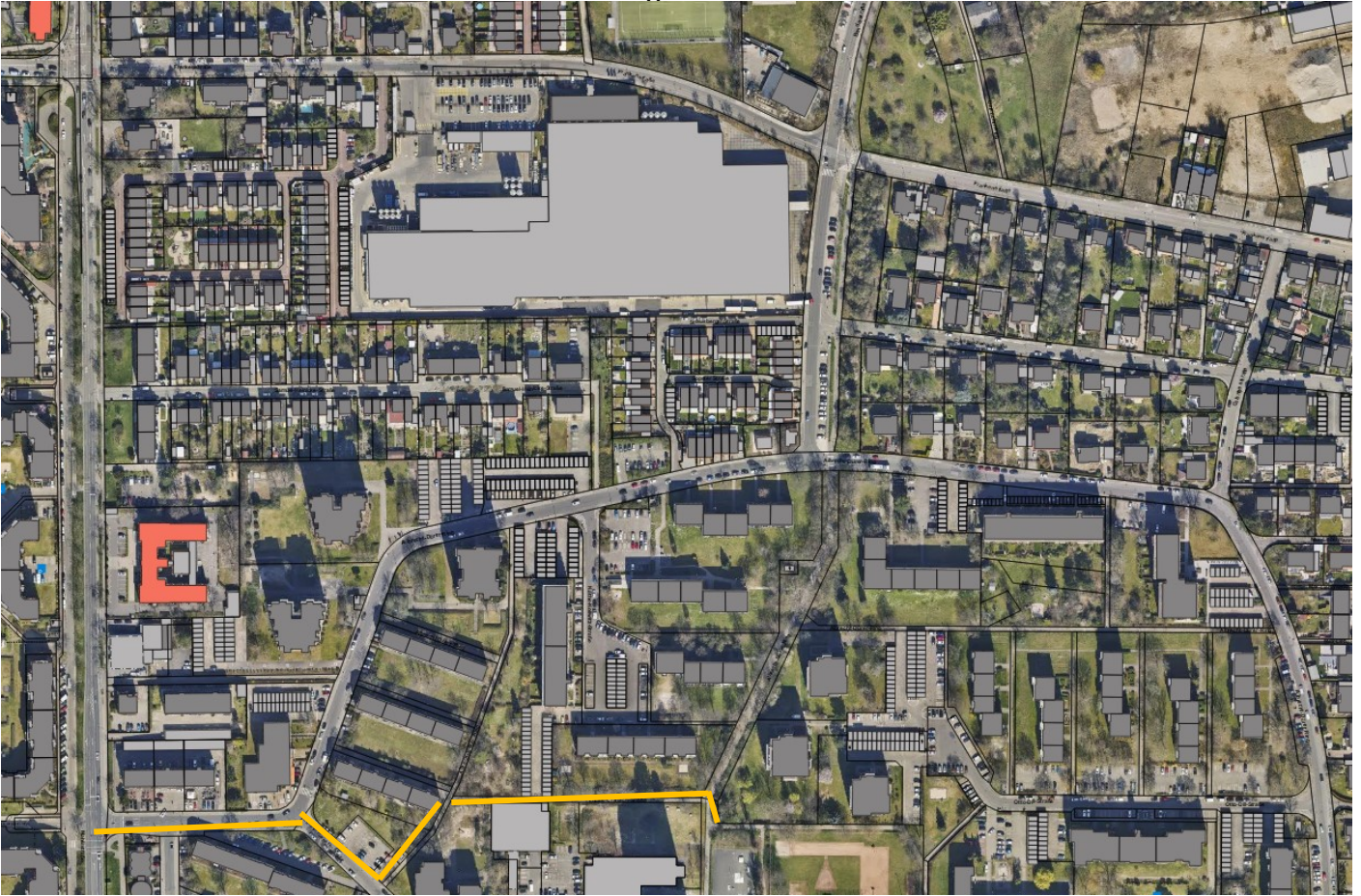


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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)

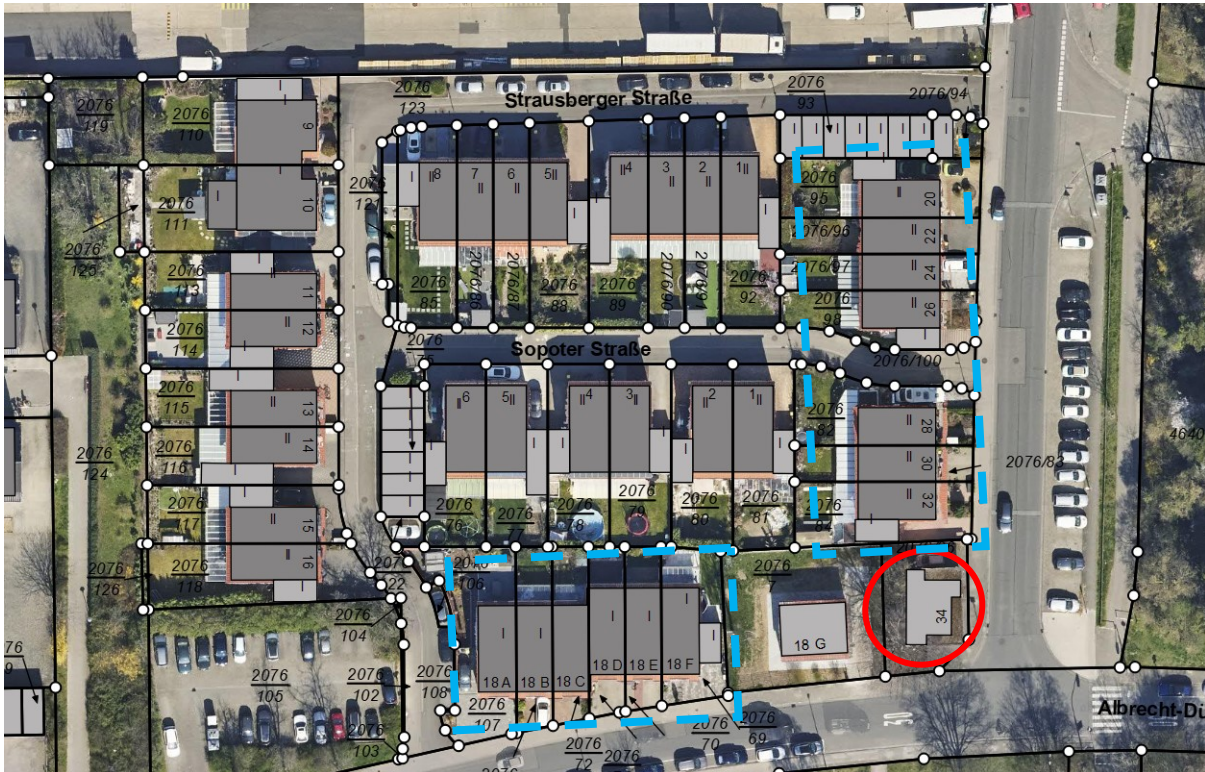


Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Bereich der Benderstraße, des Albrecht-Dürer-Rings sowie der Sopoter Straße und Strausberger 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 Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Die Bauweise fügt sich ebenfalls in die nähere Umgebung ein.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen von ca. 63 m² bis zu ca. 71,00 m² vor (Flurstücke Nr. 2076/84, 2076/83, 2076/82, 2076/98, 2076/97, 2076/96, 2076/95, 2076/69, 2076/70, 2076/71, 2076/72, 2076/73 und 2076/107).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 68,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Die geplante Firsthöhe mit 9,00 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 10,00 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. 2076/84, 2076/83, 2076/82, 2076/98, 2076/97, 2076/96, 2076/95). Das geplante Staffelgeschoss springt in einer Höhe von 6,00 m vom Hauptbaukörper zurück und

greift somit die in der näheren Umgebung vorprägende Traufhöhe von 6,00 m auf (Flurstücke Nr. 2076/84, 2076/83, 2076/82, 2076/98, 2076/97, 2076/96, 2076/95).

Die geplante Geschossigkeit richtet sich mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss nach der näheren Umgebung. Hier finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr.: 1397/4, 1397/19, 1397/10, 1397/8, 1397/6 und 1397/22).

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

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

Es finden sich in der näheren Umgebung eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von maximal ca. 19,00 m in der näheren Umgebung (Flurstücke Nr. 2076/84, 2076/83, 2076/82, 2076/98, 2076/97, 2076/96, 2076/95, 2076/69, 2076/70, 2076/71, 2076/72, 2076/73 und 2076/107).

Die geplante Bebauungstiefe bis zum Ende der Bebauung liegt bei ca. 8,50 m und liegt somit im Rahmen.

Durch den angrenzenden Bebauungsplan und die darin festgesetzte Doppel- und Reihenhausbauung ist angrenzenden zu dem Vorhabengrundstück eine einheitliche Bebauungsstruktur vorhanden. Aus diesem Grund ist der bereits vorhandene Baukörper vorprägend bei der Beurteilung der vorderen Baugrenze zu beachten, insbesondere im Hinblick auf den Zuschnitt des Grundstückes. Die geplante vordere Bautiefe soll bei 3 ,00 m liegen und wird somit nicht verändert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Benderstraße 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 22.10.2021 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Das Bauvorhaben erwies sich zunächst als unzulässig. Am 16.01.2024 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 10.04.2024 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten