



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.06.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung; Knietschstraße; Flurstücksnr.: 4543/16**

Die Verwaltung berichtet:



Der Bauherr möchte auf dem Flurstück 4543/16 einen Anbau zur Wohnraumerweiterung errichten.

Diesbezüglich stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob sich der geplante Anbau gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

**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 

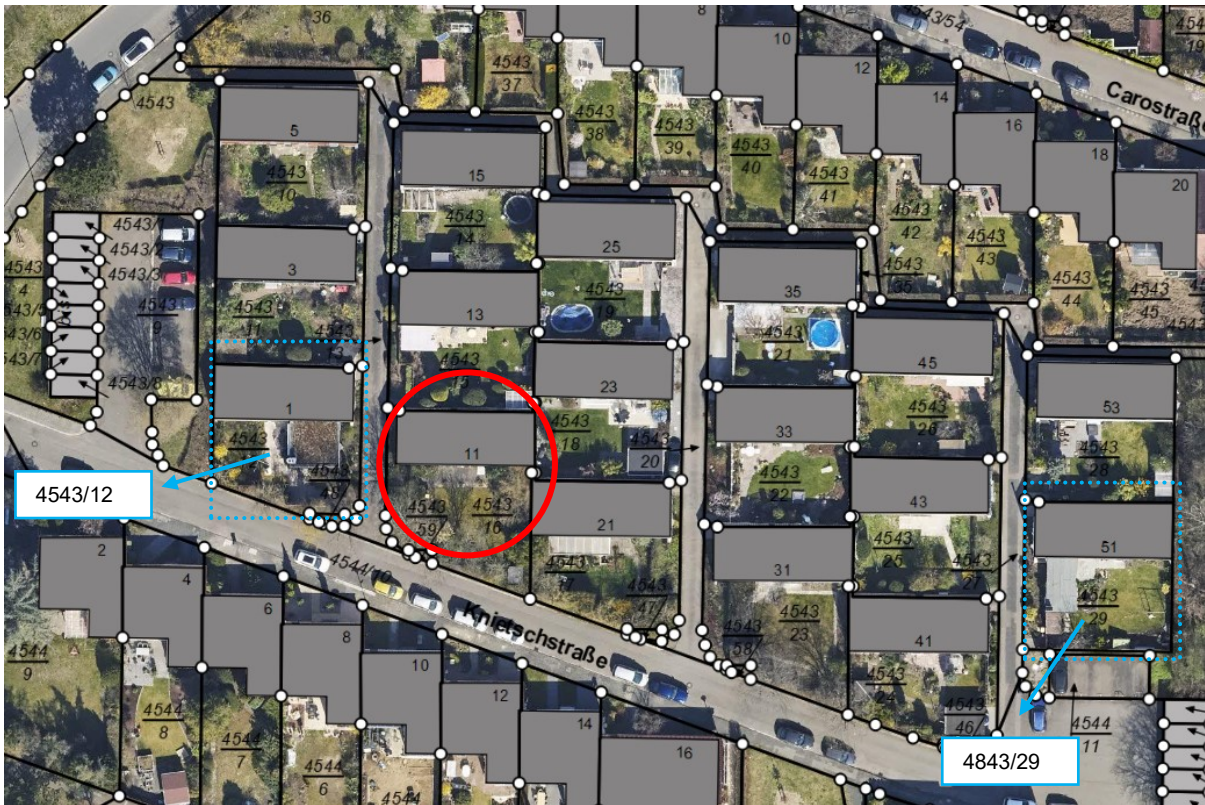



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens   
Bezugsgrundstücke.....

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 Knietschstraße.

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 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.

In der maßgeblich vorprägenden näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu 162,50 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücksnr. 4543/12, 4543/29). Das Vorhaben soll durch den Anbau eine insgesamt Grundfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> aufweisen und liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Der eingeschossige Anbau soll an die Traufhöhe des Bestandsgebäudes angepasst werden und fügt sich somit auch hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhe in die nähere Umgebung ein.

Die Bauweise wird durch den Anbau nicht tangiert.

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

In der maßgeblich näheren Umgebung entlang der Knietschstraße ist eine faktische vordere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Beginn der Bebauung von ca. 7,00 m gegeben. Der geplante Anbau befindet sich im Rahmen dieser faktischen vorderen Bautiefe.

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 nach § 34 BauGB einfügt.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Knietschstraße gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Einfügen nach § 34 BauGB als zulässig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage ging am 28.03.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt