



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.06.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Erweiterung des Einfamilienhauses; Eichendorffstraße;
Flurstücksnr.: 4105**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr möchte die bereits bestehende, südöstlich liegende Terrasse einhausen, um so einen Anbau mit den Maßen 6,17 m x 3,25 m als Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss zu errichten.

Für das Baugebiet liegt im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Gemäß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd. Nr. 88 zu § 14 Abs. 2 BauGB Kommentar kann ausnahmsweise ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes, über welches eine Veränderungssperre liegt, dann zugelassen werden, wenn ihm überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde.

Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ sieht den Erhalt des Gebietscharakters, die Steuerung der zukünftigen Entwicklung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden und zur Nachverdichtung vor. Es gilt, eine Ordnungsstruktur zu schaffen, welche die wesentliche Überschreitung der hinteren Baugrenzen regelt.

Bei der geplanten Wohnraumerweiterung liegt das Bauvorhaben vielmehr unterhalb der Schwelle dessen, was in der Nachbarschaft schon realisiert wurde und durch die Planung bewältigt werden muss.

Aus stadtplanerischer Sicht stehen somit keine überwiegenden öffentlichen Belange der Planung entgegen. Durch den geplanten Anbau wird zwar die Grundfläche erhöht, jedoch nicht die Baugrenze verschoben. Des Weiteren wird der Anbau von der Straßenseite aus nicht negativ wahrnehmbar sein und somit den Gebietscharakter dieses Stadtteils nicht negativ beeinflussen.

Die Ausnahme von der rechtskräftigen Veränderungssperre beim vorliegenden Bauvorhaben wird folglich von der Verwaltung empfohlen.

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 
Bezugsgrundstücke 



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.

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 (Abb. 1) ein faktisches reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Eichendorffstraße, der Steinstraße, der Wilhelm-Raabe-Straße und der Fritz-Reuter-Straße.

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.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 272,40 m² vor (bspw. Flurstück 4100, 4106/3, 4103, 4102, 4093, 4088, 4108, 4109, 4111, 4112). Die Grundfläche des bestehenden Wohnhauses soll um 19,68 m² auf insgesamt 137,83 m² erweitert werden und liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Der eingeschossige Anbau tritt hinsichtlich der Höhe hinter das bestehende Wohnhaus zurück und fügt sich somit auch dahingehend in die nähere Umgebung ein.

Sowohl die Bauweise als auch die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Folglich fügt sich das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt über die Eichendorffstraße 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.

Der Bauantrag ging am 23.02.2024 ein. Die notwendigen fehlenden Unterlagen gingen am 08.05.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt