



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 29.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Erweiterung und Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses;
Robert-Bosch-Straße, Flurstück-Nr.: 2979**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 2979 in der Robert-Bosch-Straße einen Anbau an das bestehende Wohngebäude errichten und das bestehende Wohnhaus geringfügig umbauen.

Er beantragt die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in den Abmessungen 10,865 m x 7,74 m in westlicher Ausrichtung an das bestehende Wohnhaus.

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) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie störende und nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale, religiöse und sportliche Zwecke und ein Laden 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.

Da in der näheren Umgebung Wohngebäude vorzufinden sind ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung genehmigungsfähig.

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:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>		

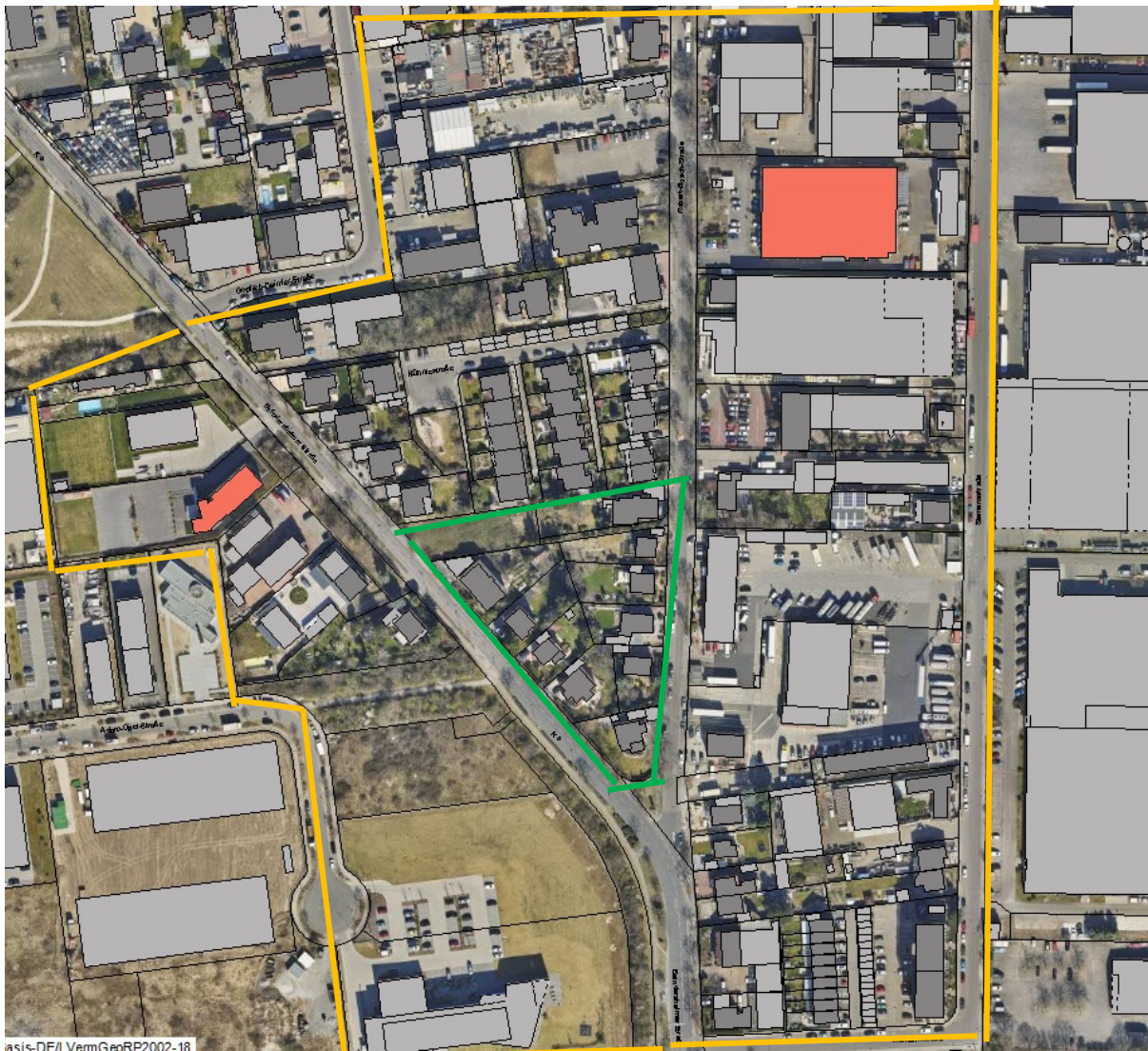


Abbildung 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich der Robert-Bosch-Straße und der Beindersheimer Straße (Abb. 1 grüne Markierung und 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 bis zu ca. 220,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 2976/1 und 2978/3).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 205,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Das geplante dreigeschossige Gebäude plus Souterrain fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: Bestands Wohnhaus 2979 und 2976/1).

Die geplante Firsthöhe mit 9,175 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 10,90 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. Bestands Wohnhaus 2979, 2978/3, 2979/4, 2978/4, 2978/5, 2978, 2978/1 und 2978/2).

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.

Die nähere Umgebung wird durch ein dreieckig zulaufendes Geviert gebildet, wobei die Robert-Bosch-Straße und die Beindersheimer Straße aufeinandertreffen und das Vorhabengrundstück hierbei die sogenannte Spitze dieses Dreiecks darstellt. Folglich sind vorliegend zwei vordere faktische Bautiefenlinien (siehe Abb. XXX) parallel zu den vorgenannten Straßen anzunehmen. Aufgrund des besonderen Grundstückszuschnitts ist eine hintere faktische Baugrenze vorliegend nicht anzuwenden. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der maßgeblich vorprägenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Beindersheimer Straße 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 18.04.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 19.07.2024 ging eine Umplanung bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten