



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 29.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten;
Kalkofenweg; Flurstücksnr.: 1417/6**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1417/6 in Frankenthal (Pfalz) ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohneinheiten errichten.

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"/>				

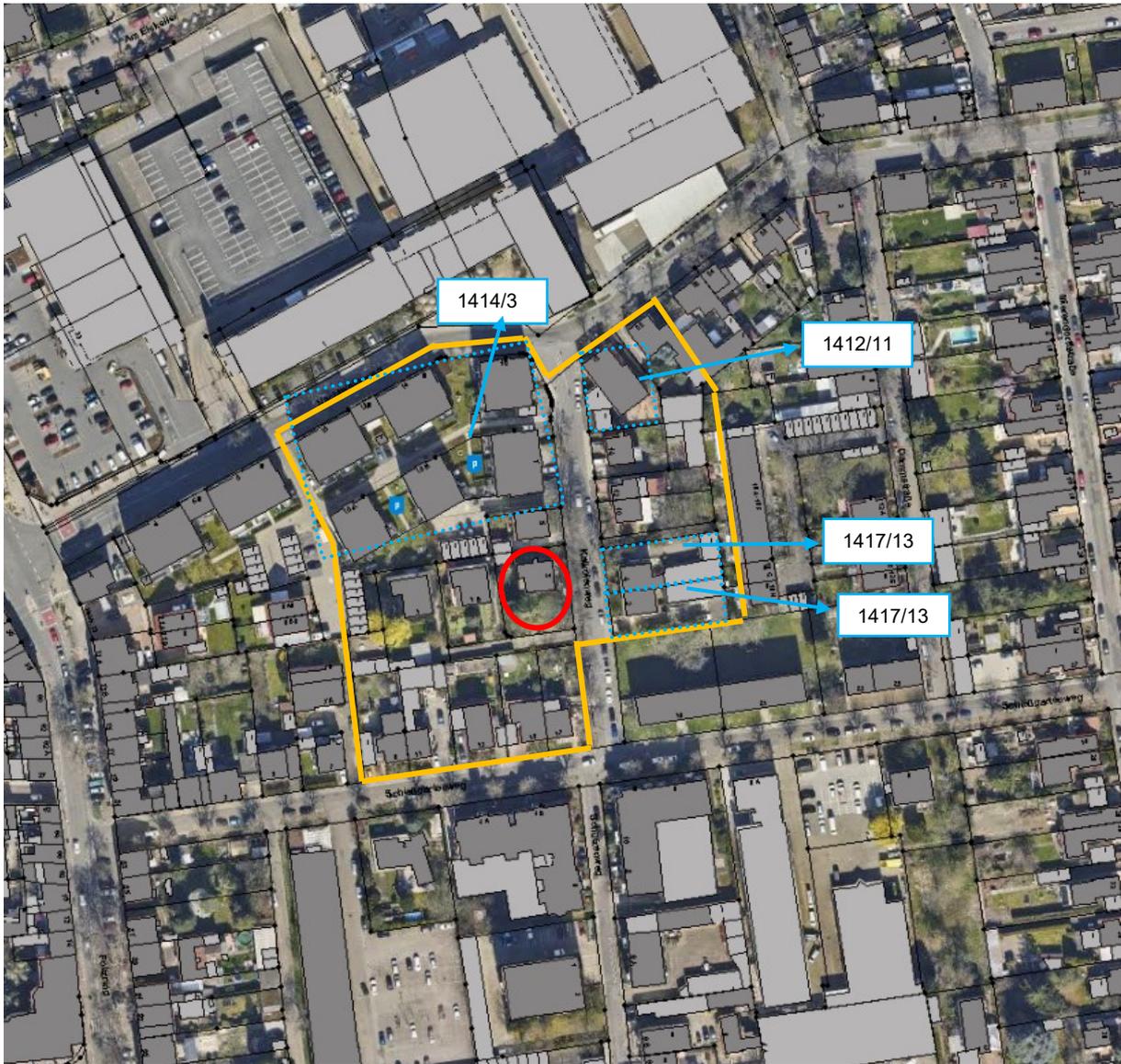


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung ———

Bereich des Vorhabens ○

Bezugsgrundstücke.....

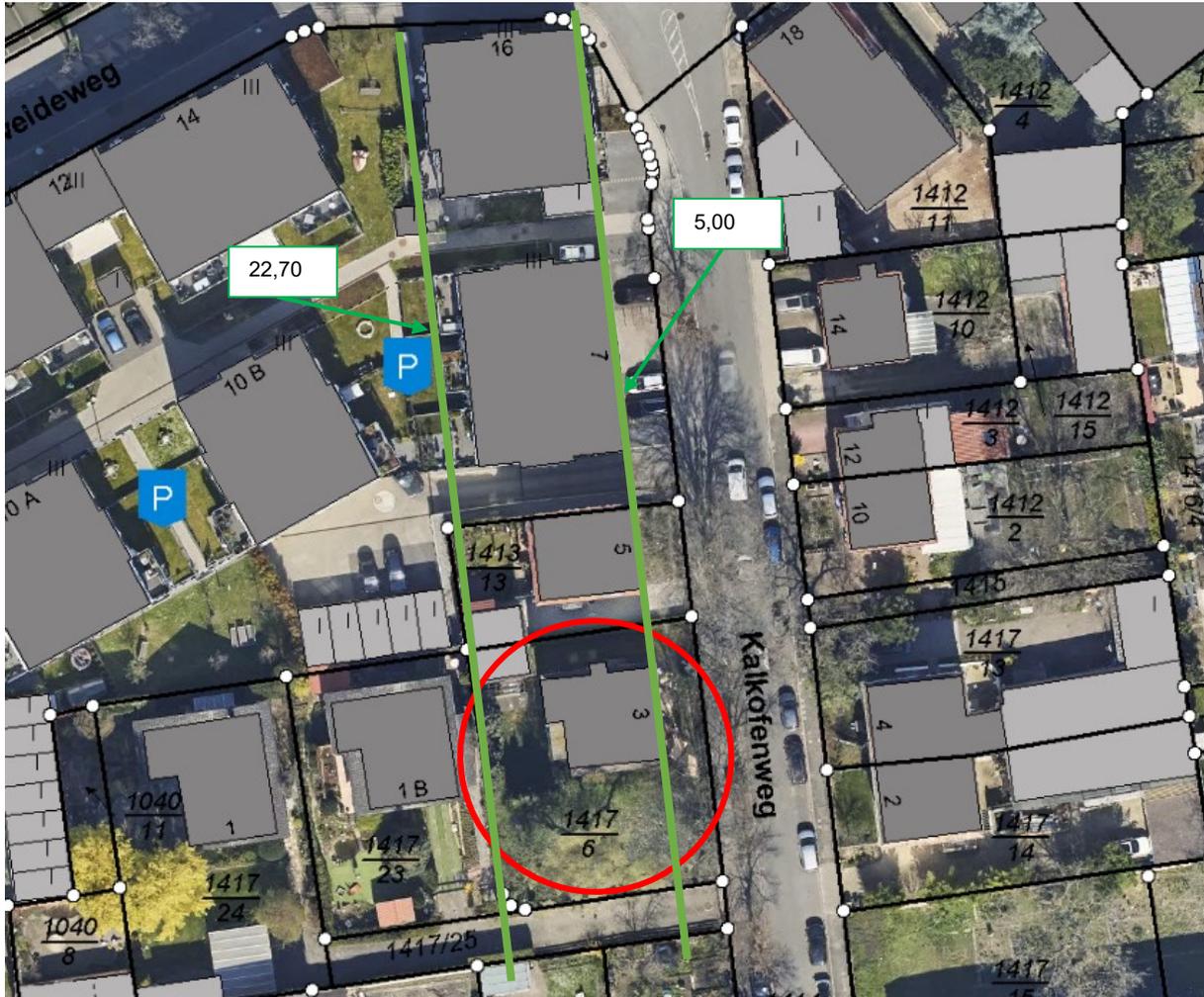


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

Baulinien, -grenzen, -tiefen —

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 des Kalkofenwegs, Nachtweidewegs und Schießgartenwegs.

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.

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 liegen in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 348m² vor (Flurstück Nr. 1414/3, 1417/13, 1417/14, 1412/11).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 250,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Obwohl es in der Regel eine untergeordnete Rolle spielt, so kann das Einfügungsgebot je nach örtlichen Gegebenheiten auch auf die Größe der Grundfläche im Verhältnis zu der Freifläche abgestellt werden. Die geplante Bebauung soll im Verhältnis zu der Grundstücksgröße bei ca. 39 % liegen. Es finden sich in der Umgebungsbebauung eine Bebauung von bis zu 55 % wieder.

Auch hinsichtlich der Geschossigkeit fügt sich das geplante dreigeschossige Wohnhaus in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit bis zu vier Geschossen plus Staffelgeschoss wieder (Flurstück Nr. 1414/3).

Die geplante Höhe von 8,70 m bewegt sich ebenfalls im zulässigen Rahmen, in welchem Höhen von bis zu 18,00 m vorzufinden sind (bspw. Flurstück Nr. 1414/3).

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die vorprägende Bautiefe der näheren Umgebung von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 5,00 m und bei 22,70 m von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung (Flurstück 1414/3, Nr. 1412/3, Nr. 1417/13). Die geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei 5,00 m und bis zum Ende der Bebauung bei 19,90m.

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 einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Kalkofenweg 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 Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 10.04.2024 ein. Die zuletzt nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 03.07.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte