



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 28.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses; Johann-Strauss-Straße; Flurstücksnr.: 2811/18

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2811/18 in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienwohnhaus, bestehend aus zwei Geschossen plus Dachgeschoss, 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.....

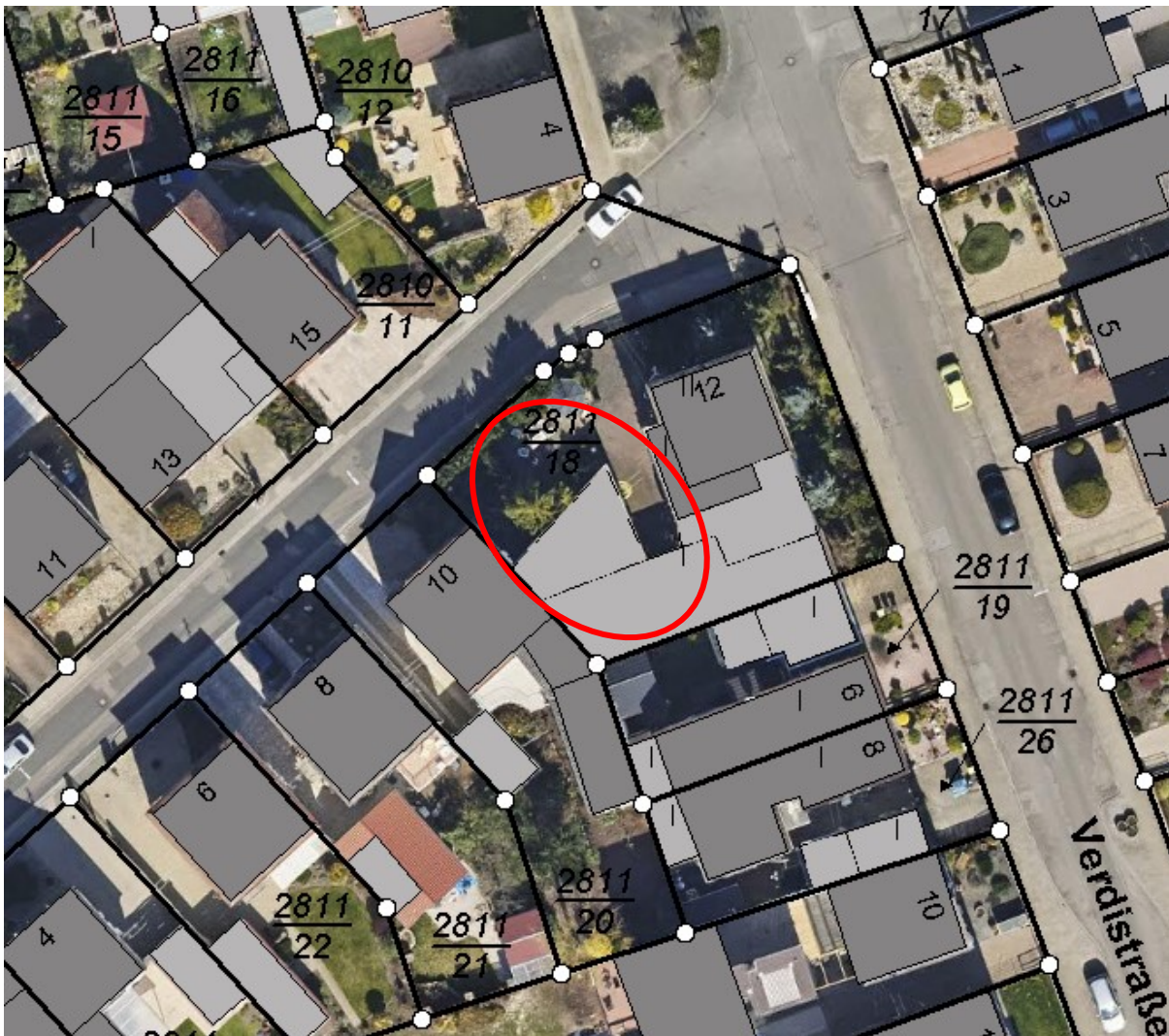


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

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 Johann-Strauß-Straße und Verdistraße.

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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude.

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. 232,50 m² vor (bspw. Flurstück 2810/10, 2811/24, 2810/4).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von circa 62,70 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 2810/7, 2810/6, 2811/22, 2811/21)

Das Wohnhaus soll eine Traufhöhe von 6,58 m und eine Firsthöhe von 9,97 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 12,50 m und Traufhöhen bis ca. 7,00 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2810/7, 2810/6, 2811/22, 2811/21).

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

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Johann-Strauß-Straße ist eine faktische vordere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zur Bebauung von ca. 5,00 m gegeben. Die hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist mit ca. 13,80 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2811/20, 2811/21, 2811/22, 2811/23).

Das geplante Gebäude beginnt ebenfalls nach 5,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze und weist eine gesamte Bautiefe von ca. 13,80 m auf. Somit ist der Neubau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

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 die Johann-Strauß-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 Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 01.12.2023 ein. Die zuletzt nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 31.07.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:
- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte