



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 01.10.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Errichtung einer zusätzlichen Garage bei einem bestehenden Reihenhaus;
Richard-Wagner-Ring, Flurstück-Nr. 4549/2**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 4549/2 im Richard-Wagner-Ring eine Garage bei einem bestehenden Reihenhaus errichten. Hierzu stellen sie den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zusätzliche Garage in den Abmessungen 3,18 m x 5,98 m an der bereits bestehende Garage zu errichten.

Die Errichtung einer Garage ist gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 f) LBauO genehmigungspflichtig, sofern die insgesamt Grundfläche von Garagen auf dem Grundstück 50 m² nicht überschreitet. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.

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 sowie Garagen 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.

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"/>		

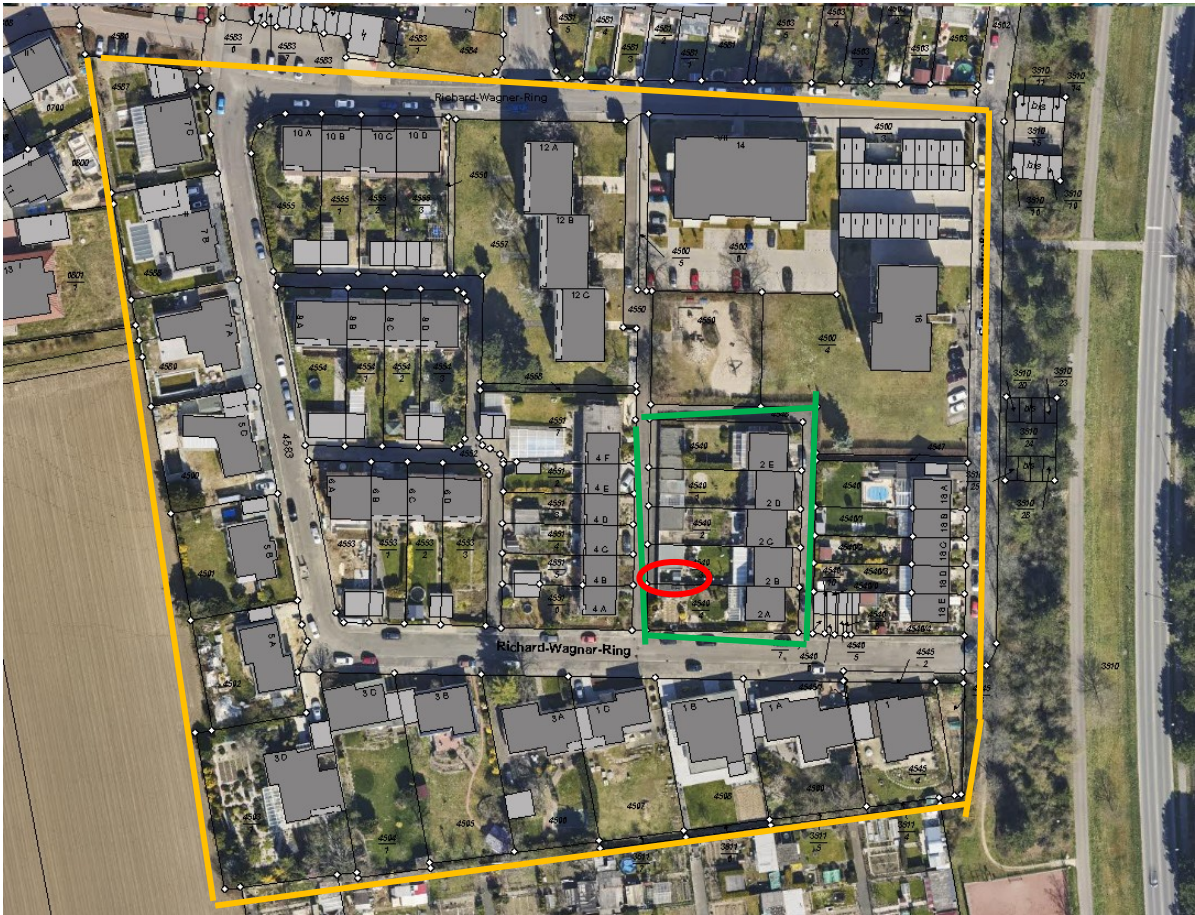


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ 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 (Abb. 2) des Richard-Wagner-Rings.

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. 59,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 4549/4, 4549/3, 4549/1, 4549 sowie die bereits bestehende Garage auf dem Vorhabengrundstück 4549/2).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 19,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Die eingeschossige Garage fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden ebenfalls eingeschossige Garagen wieder (Flurstücke Nr.: 4549/4, 4549/3, 4549/1, 4549 sowie die bereits bestehende Garage auf dem Vorhabengrundstück 4549/2).

Die geplante Höhe mit 2,45 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Höhe von ca. 2,45 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr.: 4549/4, 4549/3, 4549/1, 4549 sowie die bereits bestehende Garage auf dem Vorhabengrundstück 4549/2).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine einseitig und zweiseitig grenzständige Bebauung sowie offener Bauweise. Es ist eine offene einseitige grenzständige 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 vordere Bautiefe gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung liegt bei ca. 31,00 m und die hintere Bautiefe gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung liegt bei ca. 37,00 m (Flurstücke Nr.: 4549/4, 4549/3, 4549/1, 4549 sowie die bereits bestehende Garage auf dem Vorhabengrundstück 4549/2). Die geplante Garage soll eine vordere Bebauungstiefe von ca. 31,02 m und eine hintere Bautiefe von 37,00 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Richard-Wagner-Ring gesichert. Die Zufahrt der Garage ist ebenfalls über den Richard-Wagner-Ring 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 01.08.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten und Schnitt