



Aktenzeichen: 614/br

Datum:

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Aufstockung und Erweiterung als Zwei-Familien-Haus; Dürkheimer Straße; Flurstücksnr.: 4**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beabsichtigt die Sanierung, Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses als Zwei-Familien-Haus in der Dürkheimer Straße, Flurstücksnummer 4, in Frankenthal (Pfalz).

**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 nach Art der baulichen Nutzung ———  
Bereich des Vorhabens ○  
Hintere Bautiefe ———  
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 den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug der Dürkheimer Straße.

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. 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.

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.

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. 361,20 m<sup>2</sup> vor (bspw. Flurstück 31, 10/2, 33/2 & 33/3).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von ca. 144,72 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Wohnhaus ist mit einer Firsthöhe von ca. 8,25 m und einer Traufhöhe von ca. 6,70 m geplant. In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung befinden sich Firsthöhen bis zu ca. 10,50 m und Traufhöhen bis ca. 7,30 m zuvor (bspw. Flurstück 18/1, 232/3, 232/2, 232/8). Folglich fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Höhen und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

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.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung entlang der Dürkheimer Straße ist eine faktische hintere Bautiefe, gemessen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von ca. 41 m vorgegeben.

Das geplante Vorhaben soll eine hintere Bautiefe von ca. 28,97 m aufweisen. Somit fügt sich der geplante Anbau der Balkonanlage gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist daher 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 Grundstückes ist weiterhin über die Dürkheimer 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 30.09.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die fehlenden notwendigen Unterlagen wurden am 29.10.2024 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt