



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 20.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Legalisierung eines bereits errichteten Anbaus als Gartenhaus mit darauf befindlicher Dachterrasse sowie eines Schuppens an die Garage; Starenweg; Flurstücksnr.: 3922

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller beantragt die Legalisierung des bereits errichteten, östlich an das Wohnhaus angrenzenden Gartenhauses bzw. Abstellraumes und der darauf befindlichen Dachterrasse und einer direkt angrenzenden, ebenerdigen Terrassenüberdachung sowie des südlich angrenzenden, direkt an die Garage angebauten Schuppens.

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 ○
- Hintere Bautiefe —
- Bezugsgrundstücke ⋯

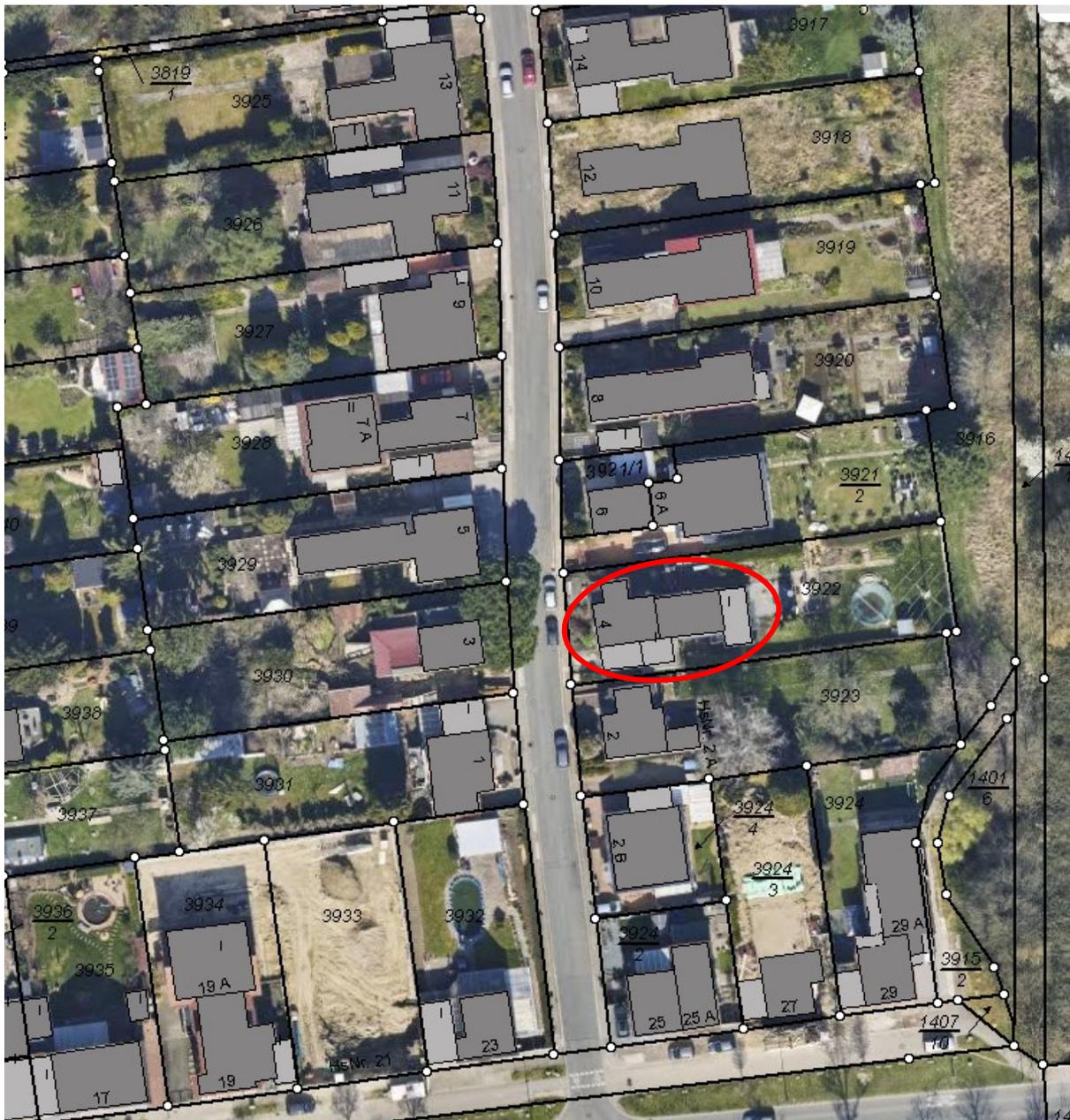


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens

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 des Starenwegs.

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. 176,0 m² vor (bspw. Flurstück 3867, 3871, 3878, 3921/1, 3921/2, 3896).

Das vorhandene Wohnhaus, welches eine Grundfläche von ca. 112,90 m² aufweist, wird durch den rückwärtigen Anbau um ca. 38 m² erweitert und liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Anbauten treten hinsichtlich ihrer Höhen und Geschossigkeiten hinter das bestehende Wohngebäude zurück und fügen sich dahingehend in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein.

Die Bauweise wird durch die Baumaßnahmen ebenfalls nicht tangiert.

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

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung entlang des Starenwegs ist eine faktische hintere Bautiefe, gemessen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von ca. 29 m (bspw. Flurstück 3883, 3884, 3896, 3921/1, 3921/2) vorgegeben.

Das geplante Vorhaben soll eine hintere Bautiefe von ca. 28,50 m aufweisen. Somit fügt sich der geplante rückwärtige Anbau mit angrenzender Terrassenüberdachung 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 den Starenweg 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.

In Bezugnahme auf die nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts nach § 34 BauGB bildenden, jedoch gemäß LBauO zu beurteilenden bauordnungsrechtlichen Aspekte weisen wir abschließend darauf hin, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO im Zuge des Verfahrens mittels Rückbau der Dachterrasse eingehalten werden.

Der Bauantrag ging am 25.03.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die fehlenden notwendigen Unterlagen wurden am 17.10.2024 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt