



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 21.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses; Am Nussbaum, Mörsch, Flurstücke-Nr. 883/11, 883/7**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf den Grundstücken mit den Flurstück Nummern 883/11 und 883/7 in der Straße Am Nußbaum ein bestehendes Einfamilienhaus umbauen und erweitern.

Hierzu stellen sie den Antrag, das zweistöckige Wohngebäude im Obergeschoß auszubauen und um ein weiteres Geschoss aufzustocken.

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 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. 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 der Straße Am Nußbaum (Abb. 1 grüne Markierung).

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. Vorliegend bleibt die Grundfläche unverändert, so dass sich die Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Geschossigkeit und die Höhe beschränken.

Zudem ändert sich die tatsächlich überbaute Fläche und die Bauweise ebenfalls nicht, so dass auch diese keine Prüfkriterien darstellen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Das geplante dreigeschossige Gebäude plus Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier findet sich ein Gebäude mit drei Geschossen wieder (Flurstück Nr.: 883/5).

Die geplante Firsthöhe mit 9,51 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 11,10 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. 883/5 und 883/10).

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße am Nußbaum 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 zulässig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten