



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 22.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe; Starenweg, Fl.-St.-Nr. 3930

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2728/3 das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses ausbauen und jeweils zwei Dachgauben in den jeweiligen Abmessungen 4,31 m x 3,995 m und 5,685 m x 3,995 m errichten.

Hierzu wird die konkrete Frage gestellt, ob sich das Vorhaben wie dargestellt gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung 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:	<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"/>		

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellten Straßenbereich des Starenweges (Abb. 1 gelbe 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.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche einfügen.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, da es hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der näheren Umgebung liegt.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 110,00 m² aufweisen. In der näheren Umgebung sind Grundflächen von über 110,00 m² und bis zu ca. 208,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 3929, 3928, 3927, 3926, 3925, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921/2 und 3922).

Die Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante zweigeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich sowohl Gebäude mit zwei als auch drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 3929, 3928, 3927, 3926, 3925, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921/2, 3922, 3923 und das bestehende straßenseitige Wohngebäude auf dem Vorhabengrundstück).

Die geplante Firsthöhe liegt bei 9,54 m. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen über 9,54 m und bis zu 10,00 m vorzufinden (Flurstücke Nr. 3923, 3919, 3928 und 3917).

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

In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude mit einer hinteren Bautiefe, gemessen von der Grundstücksmitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von bis zu 31,70 m wieder (Flurstücke Nr.: 3921/2, 3929, 3928, 3919 und 3918). Da sich das Vorhaben bereits in zweiter Reihe befinden soll, liegt die vordere Bautiefe ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung.

Das Wohnhaus soll eine hintere Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von 27,81 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Starenweg gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als zulässig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichtsskizze