



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 20.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und eines 4 Familienhauses, Flomersheim, Freinsheimer Straße, Flurstück Nr. 171

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 171 in Flomersheim ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Hierzu wird der Antrag gestellt, ein straßenseitiges Doppelhaus in den Abmessungen von ca. 11,00 m x 14,00 m und ein Vierfamilienhaus in zweiter Reihe in den Abmessungen von ca. 15,90 m x 14,60 m zu errichten. Der notwendige Stellplatzbedarf für beide Wohnhäuser ist auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 (siehe Anlage, Abb. 1) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. 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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellte Bebauung der Freinsheimer Straße sowie der in Sichtbeziehung stehenden Bebauung in der Jahnstraße (Anlage, Abb. 1).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben

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"/>	

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.

Das geplante Vorhaben soll eine Grundfläche von jeweils ca. 231,87 m² und 154,31 m² aufweisen.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 630 m² vor (bspw. Flurstück 171/2, 170/3, 170, 901 + 901/1).

Somit liegen die Grundflächen im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Das geplante Doppelhaus im vorderen Grundstücksbereich soll drei Geschosse aufweisen. Das geplante Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ebenfalls drei Geschosse aufweisen.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr.: 901, 901/1, 898 + 899, 175/10, 175/4, 175/3, 179/2, 179/3). Somit fügen sich die geplanten Wohnhäuser hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Da das Straßenbild der näheren Umgebung keine einheitliche Traufhöhe aufweist, ist vorrangig die Firsthöhe von Relevanz.

Das Doppelhaus im vorderen Grundstücksbereich soll eine Firsthöhe von ca. 10,81 m aufweisen. Das Wohnhaus im rückwärtigen Mehrfamilienhaus soll eine Firsthöhe von ca. 11,91 m aufweisen.

In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis zu ca. 12,08 m (Flurstücke Nr.: 170/3, 175/4, 175/3, 179/2, 179/3, 170) vorgegeben.

Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der geplanten Höhen in die nähere Umgebung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung sind durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen bestimmt.

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend straßenseitig grenzständige Wohngebäude. Die Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung beträgt ca. 48,00 m (Flurstücke Nr. 171/2, 898 + 899, 901 + 901/1). Gemäß den Planungen für die Bauvorhaben wird das Doppelhaus straßenseitig errichtet. Die maximale Bautiefe des Doppelhauses wird ca. 13,99 m betragen, beginnend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung. Das Mehrfamilienhaus wird eine maximale Bautiefe von ca. 47,9 m aufweisen, ebenfalls beginnend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt demnach innerhalb der vorgegebenen Grenzen.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene und einseitig grenzständige Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Freinsheimer 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan, Ansichten und Schnitte