



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus und Umbau eines Mehrfamilienhauses, Finkenweg, Flurstück Nr. 3862

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 3862 einen Anbau zu errichten sowie das bestehende Wohnhaus umzubauen. Hierzu wird der Antrag gestellt, im straßenabgewandten Grundstücksbereich einen eingeschossigen Anbau in den Abmessungen von ca. 11,00 m x 14,00 m zu errichten und im hinteren Gebäudeteil im Inneren des Gebäudes umzubauen sowie das Dach umzubauen.

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, nicht störende Gewerbebetriebe sowie eine Gaststätte 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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellte Bebauung des Finkenweges, der Straße Am Kugelfang und der in Sichtbeziehung befindlichen Wohngebäude im Drosselweg (Siehe Anlage, Abb. 2).

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:	<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"/>	

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. 216,40 m² aufweisen. Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen von ca. 200,00 bis zu ca. 290,00 m² vor (Flurstücke Nr. 3854, 3858, 3853, 1404/3 und 1404/2).

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

Das geplante Anbau soll ein Geschoss aufweisen. In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung finden sich vorwiegend Wohngebäude mit zwei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 3950/7, 3950/6, 3860, 3856, 3863, 3861, 3852, 3857, 3854, 3855, 3858, 3853, 1404/3, 1404/2 sowie 3862 (Bestandshaus)). Somit fügen sich der geplante Anbau sowie der Dachumbau hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

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

Der Anbau soll eine Firsthöhe von ca. 4,49 m aufweisen. Das Bestandshaus hat bereits eine Firsthöhe von 7,58 m.

Des Weiteren sind in der näheren Umgebung Firsthöhen über 4,49 bis zu ca. 10,10 m (Flurstücke Nr.: 3950/7, 3950/6, 3860, 3856, 3863, 3861, 3852, 3857, 3854, 3855, 3858, 3853, 1404/3, 1404/2 sowie 3862 (Bestandshaus)) 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. 31,10 m (Flurstücke Nr. 3854, 3853). Das Wohngebäude soll samt Anbau und überdachter Terrasse eine Bautiefe von ca. 30,10 m aufweisen, ebenfalls beginnend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung. 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 den Finkenweg 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 Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

Lageplan
Ansichten
Schnitt