



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses; Starenweg; Flurstücksnr. 3930

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses, welches direkt an das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 3930 im Starenweg in Frankenthal (Pfalz) angebaut werden soll.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 bis 4)

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 ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Somit fügt sich das geplante Wohnhaus gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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.

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"/>		

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von 83,07 m² aufweisen. Da das neu geplante Einfamilienhaus direkt an das bestehende Wohnhaus angebaut werden soll, bilden die beiden Wohngebäude hinsichtlich der Grundfläche optisch einen gemeinsamen Kubus mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 175,87 m².

In der näheren Umgebung sind Grundflächen 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 auch hinsichtlich seiner Geschosigkeit und seiner Höhen in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich sowohl Gebäude mit zwei als auch drei Geschossen wieder (Flurstücksnrn.: 3929, 3928, 3927, 3926, 3925, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921/2, 3922, 3923 sowie das bestehende straßenseitige Wohngebäude auf dem Vorhabengrundstück).

Die geplante Firsthöhe liegt bei 7,95 m. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis zu 10,00 m vorzufinden (Flurstücke Nr. 3923, 3919, 3928 und 3917).

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

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 Grundstücksmittle der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von bis zu 31,70 m wieder (Flurstücke Nr.: 3921/2, 3929, 3928, 3919 und 3918).

Das Wohnhaus soll eine hintere Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 28,35 m aufweisen. Somit ist der Neubau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen 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 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.

Der Bauantrag ging am 05.06.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

Abb. Nr. 1 & 2
Lageplan mit Darstellung Bebauung
Ansichten
Schnitte