



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses;
Eichendorffstraße; Flurstücksnr. 4099**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt sowohl den Umbau als auch die rückwärtige Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 4099 in der Eichendorffstraße in Frankenthal (Pfalz).

(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 der Eichendorffstraße und der Fritz-Reuter-Straße.

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 der geplante Anbau an das Wohngebäude 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 tat-

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"/>		

sächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das bestehende Wohngebäude soll um ca. 50,87 m² erweitert werden, wodurch das Wohngebäude eine Gesamtgrundfläche von ca. 134,67 m² aufweisen soll.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 201,50 m² vorzufinden (bspw. Flurstücksnrn.: 4100, 4088, 4093).

Die Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Der geplante eingeschossige, rückwärtig liegende Anbau fügt sich auch hinsichtlich seiner Geschossigkeit und seiner Höhe in die nähere Umgebung ein, da er mit seiner Firsthöhe von 3,79 m deutlich hinter die Firsthöhe von 8,96 m des straßenseitig liegenden Bestandsgebäudes zurücktritt.

Die Bauweise wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

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 ca. 36,00 m wieder (bspw. Flurstücksnrn.: 4100, 4088, 4102, 4103).

Das Wohnhaus soll eine hintere Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 32,50 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 die Eichendorffstraße 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 19.05.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

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