



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ziegelhofweg, Neufassung"; Bensheimer Ring; Flurstücksnr.: 5218

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung eines Balkons, bzw. einer erdgeschossigen Terrasse im Bensheimer Ring, Flurstücksnummer 5218 in Frankenthal (Pfalz) beantragt die Bauherrin eine nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ziegelhofweg, Neufassung" hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Bensheimer Ring, Flurstücksnummer 5218, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelhofweg, Neufassung“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 3 und 4)

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs

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"/>	

an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelhofweg, Neufassung“ in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das gefragte Gebäude bildet das östliche Ende einer Hausreihe. Der Balkon bzw. die Terrasse befindet sich an der Südseite des Hauses, hin zum Vorgarten. Die bauliche Anlage erstreckt sich entlang der gesamten Breite des Hauses (ca. 8,00 m), hat eine Tiefe von 1,80 m und ist 1,00 m über dem Gelände erhöht. Links führt eine Treppe vom Garten zur geplanten Terrasse, rechts eine andere zu einer 1,50 m tiefer gelegenen Terrasse vor dem Untergeschoss. Zur Souterrain-Terrasse hin wurde eine Zwischenstufe im Gelände angelegt, die den Höhenunterschied im Gelände staffelt und mehr Lichteinfall ins Untergeschoss ermöglicht. Allein durch den ursprünglich genehmigten Bestand wird die Baugrenze bereits um 1,20 m überschritten. Da keine weitere Grundfläche versiegelt, sondern eine bereits seit der Ursprungsgenehmigung bestehende Terrasse im Untergeschoss mit einer Terrasse im Erdgeschoss überbaut werden soll, ist in diesem Fall die Überschreitung als städtebaulich vertretbar zu bewerten (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB).

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhofweg, Neufassung“ hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Balkons bzw. der erdgeschossigen Terrasse über der offenen Terrasse im Untergeschoss für vereinbar mit den Grundzügen der Planung und aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 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 01.10.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt nachgereichten notwendigen Unterlagen gingen am 04.04.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1-3
Lageplan
Freiflächenplan
Ansicht
Schnitt