



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 10.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Erdgeschoss Erweiterung und Obergeschoss Aufstockung; Mörsch, Deichstraße, Flurstück-Nr. 192/3

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 192/3 in der Deichstraße in Mörsch umbauen.

Es ist geplant, den straßenabgewandten, eingeschossigen Anbau, welcher an ein zweigeschossiges, straßenseitiges Haupthaus anschließt, zu erweitern und aufzustoßen. Hierzu soll das Erdgeschoss in östlicher sowie südlicher Ausrichtung um jeweils ca. 1,70 m und 2,20 m erweitert und das Obergeschoss aufgestockt werden.

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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO dar. Hier sind vorwiegend Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sowie eine Anlage der örtlichen Verwaltung vorzufinden. Die Nutzung des Wohngebäudes bleibt weiterhin bestehen, 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 den in der Anlage dargestellten beidseitigen Straßenbereich der Deichstraße (siehe Anlage, Abbildung Nr. 2).

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"/>		

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 hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, so dass sich das Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 207,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 141, 181/3, 181/9, 17630, 176/30, 192/3, 191/3/18, 192, 170/8).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 135,00 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Der geplante zweigeschossige Anbau plus nicht ausgebauten Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei bzw. sogar mit bis zu drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 192/3 (bestehende Vorhabenwohnhäuser), 192/4, 192/5 und 141). Die Geschossigkeit liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

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

Das straßenseitige Bestandshaus weist eine Firsthöhe von 8,80 m auf. Der straßenabgewandte Anbau soll eine geplante Firsthöhe von 8,23 m aufweisen und liegt somit unter der Firsthöhe des Bestandshauses. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung Firsthöhen mit bis zu ca. 11,30 m vorzufinden (Flurstücke Nr.: 192/3 (bestehendes Vorhabenwohnhäuser), 184, 176/30, 192/4, 192/5, 176/36, 176/35, 181/9, 191/3, 190/2, 143/2 und 141). Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der geplanten Höhen in die nähere Umgebung ein.

Die Bauweise in der näheren Umgebung ist vorwiegend offen sowie teils freistehend, einseitig sowie beidseitig grenzständig. Die Bauweise des Bestandes bleibt unverändert, sodass sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl straßenseitig grenzständige Wohngebäude als auch Wohngebäude mit einem straßenseitigen Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 6,00 m wieder. Darüber hinaus beträgt die Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ca. 20,00 m (Flurstücke Nr. 192/3 und 181/9). Die vordere Bautiefe bleibt unverändert. Gemäß den Planungen wird die geplante Bebauung eine Tiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 21,03 m aufweisen. Im Rahmen des § 34 BauGB ist das Einfügungsgebot nach den mit dem bloßen Auge wahrnehmbaren Maßstäben zu berücksichtigen. Geringfügige Überschreitungen des vorprägenden Rahmens führen in der Regel nicht dazu, dass das Vorhaben als unzulässig zu erachten ist. Es ist hierbei zu beachten, dass eine Überschreitung von 1,00 m bei 20,00 m nicht unmittelbar mit dem bloßen Auge wahrnehmbar ist und daher als geringfügig erachtet werden kann. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen daher weiterhin im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt über die Deichstraße unverändert 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 Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten