



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 26.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Doppelhauses; Eichendorffstraße; Flst.nr. 1210-1**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragstellerin möchte auf dem Flurstück 1210/1 in Frankenthal (Pfalz) ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten errichten.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wird die konkrete Frage gestellt, ob sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

(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 die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Nordendstraße sowie der Eichendorffstraße.

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 reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Folglich fügt sich das geplante Wohnhaus hinsichtlich seiner 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.

**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"/>	

Zudem muss sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> aufweisen. In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 267,50 m<sup>2</sup> vorzufinden (bspw. Flurstücke Nr.: 1210/6, 4206, 1215/4, 1210/2, 1215/2, 1213/7, 1208/7). Die Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante Wohnhaus soll eine Traufhöhe von ca. 4,00 m und eine Firsthöhe von ca. 8,90 m aufweisen. Somit fügt sich das geplante Wohngebäude auch hinsichtlich seiner Geschossigkeit und seiner Höhen in die nähere Umgebung ein. Sämtliche Bebauung entlang der Nordenstraße weist eine Höhe von bis zu 9,40 m vor.

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.

Im Sinne der Nachverdichtung des vorliegenden Gebietes wird das geplante Wohnhaus so positioniert, dass es sich an der seitlichen Bauflucht des bestehenden Wohngebäudes in der Nordendstraße 16 orientiert (als vordere Baugrenze) und an der Tiefe des Gebäudes in der Eichendorffstraße 69 (als hintere Baugrenze). Somit fügt sich das geplante Wohnhaus harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und passt sich den überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung an.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung befinden sich bereits mehrere, vergleichbare Grundstücke, bei denen im rückwärtigen Bereich eine Nachverdichtung erfolgt ist (vgl. Eichendorffstraße 54a und 69a sowie Gottfried-Keller-Straße 66a).

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.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Eichendorffstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Einfügens der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ist positiv zu beantworten.

Die Verwaltung erachtet daher das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vor-

schriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 & 2
- Lageplan mit Darstellung Bebauung
- Ansicht