



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 28.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten; Eppstein, Johann-Strauß-Straße, Flurstück-Nr. 269/2

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 269/2 in der Johann-Strauß-Straße in Eppstein errichten.

Hierzu wird der Antrag gestellt ein dreigeschossiges Wohngebäude nebst Nebengebäude in den Abmessungen von ca. 11,45 m x 10,00 m und ca. 3,62 m x 3,06 m zu errichten.

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 näheren Umgebung (siehe Anlage, Abbildung Nr. 1) eine Gemengelage dar. Hier sind vorwiegend Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, nicht wesentlich störende sowie störende Gewerbebetriebe, eine Beherbergungsstätte, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff. BauNVO zuordnen, sondern sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da in der näheren Umgebung vorwiegend Wohngebäude vorzufinden sind, fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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"/>	

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 Straßenbereich der Johann-Strauß-Straße Straße sowie die in Sicht-beziehung stehenden Bebauung in der Dürkheimerstraße sowie der Bachgasse (siehe Anlage, Abbildung Nr. 2).

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.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 115,00 m² aufweisen. In der näheren Umgebung sind Grundflächen über 115,00 m² bis zu ca. 238,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 269/1, 269/2 (beide bereits auf dem Vorhabengrundstück befindlichen Gebäude), 162 und 161/6).

Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus sich hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit bis zu drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 269/1, 162, 272). 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 Vorhaben soll eine Firsthöhe von ca. 9,00 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis zu ca. 11,60 m (Flurstücke Nr.: 269/1, 162, 272) vorgegeben.

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, sowie einseitig grenzständig. Die geplante offene Bauweise fügt sich somit ein.

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

In der näheren Umgebung befinden sich größtenteils straßenseitig grenzständige Wohngebäude als auch wenige Wohngebäude mit einem straßenseitigen Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 18,00 m wieder. Darüber hinaus liegt die maximale Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücks-

grenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 30,00 m (Flurstücke Nr. 192/3 und 181/9). Das geplante Wohngebäude soll straßenseitig grenzständig errichtet werden. Zudem soll geplante Bebauung eine Tiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 11,00 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt demnach innerhalb der vorgegebenen Grenzen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Johann-Strauß-Straße 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