



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung eines Bungalows; Oggersheimer Straße; Flst.nr. 97/2

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück in der Oggersheimer Straße, Flurstück 97/2 in Studernheim, Frankenthal (Pfalz) einen Bungalow 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 Oggersheimer Straße sowie der Frankenthaler 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. 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

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

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. 154,25 m² aufweisen.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 250,00 m² vorzufinden (bspw. Flurstücke Nr.: 92, 26/2, 19/4, 97/4).

Die Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante eingeschossige Wohnhaus soll eine Firsthöhe von ca. 3,25 m aufweisen. Folglich tritt der geplante Bungalow im hinteren Grundstücksbereich deutlich hinter die bestehende Wohnbebauung der maßgeblich prägenden näheren Umgebung zurück, in der sogar Wohngebäude bis zu drei Geschossen und einer Firsthöhe bis zu 12,20 m vorkommen.

Somit fügt sich das geplante Wohngebäude auch hinsichtlich seiner Geschossigkeit und seiner Höhen in die nähere Umgebung ein.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise, teils einseitig grenzständig, teils mit seitlichem Grenzabstand, handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer hinteren Bautiefe, gemessen von der Grundstücksmitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von bis zu ca. 59,00 m wieder (bspw. Flurstücksnrn.: 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 19/4, 17/1, 14/1).

Das Wohnhaus soll eine hintere Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 56,50 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.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Oggersheimer Straße gesichert, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Zufahrt mittels Baulast über das Flurstück 94/1 öffentlich-rechtlich gesichert wird.

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 Vorschriften 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

Anlage:

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