

29.10.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Bachenbergstraße 44 und 46, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit den Stellplätzen wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen auf dem Grundstück Bachenbergstraße 44 und 46 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; es existiert lediglich eine Baulinie entlang der Bachenbergstraße, die die Rechtswirkung einer Baugrenze nach heutigem Recht hat, d.h. nicht überschritten werden darf. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
5. und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.) Grundsätzlich fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch im Hinblick auf die Dachgestaltung fügt sich das Vorhaben mit dem geplante Satteldach (Dachneigung 40°) gut in die Umgebungsbebauung ein, die entlang der Bachenbergstraße von steil geneigten Dächern geprägt wird.

In Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung (zur Gebäudehöhe wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen) sind die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt. Insofern bestehen gegen das geplante Vorhaben in diesen Punkten keine Bedenken.

Bezüglich der Höhensituation ist Folgendes festzuhalten:

Gebäude	EFH in m ü. NN	TH in m ü. NN	FH in m ü. NN
Bachenbergstraße 42	350,20	357,94	360,40
Bachenbergstr. 44 u. 46	350,30	357,92	361,65
Bachenbergstraße 48	351,56	357,10	362,44

Es gilt das Einfügen in Bezug auf den Straßenverlauf und die Topographie zu prüfen.

Die maßgebliche Umgebung umfasst die Grundstücke Bachenbergstraße 42 und 48. In Bezug auf die First- und Traufhöhen fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein. Betrachtet man den Straßenverlauf und die topographischen Gegebenheiten, stellt man fest, dass die Bachenbergstraße vom Haus Nr. 48 in Richtung Haus Nr. 42 abfällt. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes überschreitet die Firsthöhe des Gebäudes Bachenbergstraße 42 um 1,25 m; liegt jedoch noch unterhalb der Firsthöhe des Gebäudes Nr. 48. In diesem Zusammenhang ist ferner zu berücksichtigen, dass die Traufhöhe des geplanten Gebäudes unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes Nr. 42 liegt, welches in diesem Bereich der Bachenbergstraße durch die höchste Traufe besticht. Vor diesem Hintergrund kann hier insgesamt von einem Einfügen der Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z. B. Fragen der Gestaltung sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB, sodass abschließend vorgeschlagen wird, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

2.) Die geplanten offenen Stellplätze liegen außerhalb der Baulinie. Hierfür müsste eine Befreiung erteilt werden. Bedenken hiergegen bestehen keine. Auch hierfür kann das Einvernehmen erteilt werden.

gez.
Carolin Gerster