

08.06.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Greutstraße 49, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung der geplanten Terrassenüberdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Überschreitung derselben um 10,00 m² wird nicht erteilt.

2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird in Aussicht gestellt zu einer reduzierten Variante, bei der die Gesamtüberschreitung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der vorhandenen Überschreitung mit der Eingangsüberdachung nicht mehr als 10,00 m² beträgt. Eine abschließende Beschlussfassung hierzu bleibt bis zur Vorlage geänderter Pläne vorbehalten.

II. Begründung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Greutstraße 49 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumsatz III“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen ab:

Die geplante Terrassenüberdachung soll eine Tiefe von 3,00 m und eine Länge von 5,00 m aufweisen, sie liegt damit auf einer Tiefe von 2,00 m auf der gesamten Länge außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen untergeordnete Bauteile ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge überschreiten. Diese Festsetzung steht neben der gesetzlichen Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m zuzulassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Insgesamt ist eine Überschreitung der überbaubaren Fläche je Gebäude von maximal 10,00 m² zulassungsfähig.

Vorliegend liegt die geplante Terrassenüberdachung mit einer Fläche von 10,00 m² außerhalb der überbaubaren Fläche. Die bestehende Eingangsüberdachung und der Dachvorsprung des Gebäudes auf der Nordseite liegen bereits mit einer Fläche von ca. 4,7 m² außerhalb der überbaubaren Fläche, sodass maximal eine zusätzliche Überschreitung von ca. 5,3 m² möglich wäre. Der Dachvorsprung an der Nordseite liegt ausweislich der Bauvorlagen bei einer Tiefe von 0,6 m, könnte also üblicher Verwaltungspraxis der Gemeinde Pliezhausen folgend, nach der Dachvorsprünge üblicher Größe (regelmäßig bis 0,7 m) in solchen Fällen unbetrachtet bleiben, bei der Berechnung der maximalen Überschreitung unberücksichtigt bleiben (notfalls in Form einer klarstellenden Bebauungsplanänderung). Die Eingangsüberdachung überschreitet ausweislich der Bauvorlagen die überbaubare Fläche auf ca. 2,80 m², sodass für die Terrassenüberdachung ca. 7,20 m² übrig blieben. Das Einvernehmen zu einer dergestalt reduzierten Variante könnte aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden, der Bauherr hätte aber zunächst für die abschließende Entscheidung geänderte und in diesen Punkten konkretisierte Bauvorlagen vorzulegen.

Die bisherige Handhabung der Überschreitungsregelungen im Plangebiet war konsequent und streng, weitergehende Anträge wurden in der Vergangenheit bereits abgelehnt; auch aus Gleichbehandlungsgründen kann daher keine anderweitige Entscheidung erfolgen. Überdies würde eine solche die Grundzüge der Planung berühren und wäre unzulässig (§ 31 Abs. 2 BauGB).

i.V.
Stefan Adam